



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Pierre Expansion**

**Rapport Annuel 2019**



# PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales  
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,  
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2019 : 30 067 840 €  
342 833 472 R.C.S. NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 19-29 en date du 22 novembre 2019 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2020

---

### Exercice 2019

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

## Société de Gestion

### **FIDUCIAL Gérance**

Société anonyme au capital de 20360000€  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
612 011 668 RCS NANTERRE  
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **Président du Conseil d'administration**

Guirec PENHOAT

#### **Administrateurs**

Michèle SEPHONS  
Yves SKRABACZ  
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

EURINVEST – SOCIÉTÉ EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENTS,  
*prise en la personne de Monsieur Gérard ADDA,*  
Président

AAAZ, *prise en la personne de Monsieur Serge BLANC*  
Jean-Paul COLTAT

Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE

Christian DESMAREST

Xavier FAIRBANK

Dominique GUILLET

Henri-Jacques NOUGEIN

SURAVENIR, *prise en la personne de Monsieur Thomas GUYOT*

Jacques TCHENG

## Commissaire aux Comptes

### **CABINET ESCOFFIER**

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
Serge BOTTOLI

## Expert immobilier

### **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**

167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

## Dépositaire

### **CACEIS BANK**

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

### 2019 : PASSAGE REUSSI EN CAPITAL VARIABLE

Votre Société de Gestion a présenté, lors du Conseil de Surveillance du 11 mars 2019, les nouvelles orientations stratégiques de PIERRE EXPANSION. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver une SCPI diversifiée de rendement investie principalement en locaux de bureaux, de commerces et de résidences gérées ainsi qu'accessoirement, dans d'autres secteurs d'activité en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent.

Ladite stratégie se décline en quatre volets :

- La valorisation et le rajeunissement du patrimoine ;
- L'arbitrage des actifs non stratégiques ;
- La relance maîtrisée de la collecte ;
- La mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les investissements.

La mise en œuvre de cette stratégie passait par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer en s'appuyant sur une collecte régulière et maîtrisée, tout en assurant aux associés une meilleure liquidité de leurs parts.

L'assemblée générale mixte de juin 2019 a validé cette stratégie.

Suite à l'obtention du visa de l'AMF, votre SCPI PIERRE EXPANSION est passée en capital variable au début 2020. Le prix de souscription de la part a été fixé à 261 €.

A la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, les événements liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont déjà impacté l'économie française.

Au niveau de la SCPI PIERRE EXPANSION, ces événements pourraient avoir un impact sur le montant des loyers perçus et sur la performance. À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Cela étant, il convient de rappeler que l'immobilier, en tant que classe d'actifs, offre une prime de risque élevée par rapport au taux sans risque et, surtout, en contrepartie d'une volatilité des prix très modérée. À ce jour (à fin mars 2020), le taux de rendement des bureaux Paris QCA est de 3% pour une OAT 10 ans proche de 0%. La prime de risque de près de 300 points de base est donc supérieure d'environ 100 points de base à sa moyenne historique de 200 points de base, permettant le cas échéant de pouvoir amortir une variation des taux longs. Dans un contexte de taux d'intérêts qui n'auront d'autre choix que de rester bas dans les prochaines années, il y a lieu de penser que cette originalité de l'investissement immobilier va perdurer.

La crise liée à la COVID-19 oblige à beaucoup de modestie sur les prévisions que nous pourrions établir pour les prochains trimestres. Pour autant, il est raisonnable de conclure que le marché immobilier dans son ensemble et les SCPI en particulier abordent cette période perturbée avec une situation de départ saine.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

15, Rue Boissière  
à Paris 16<sup>e</sup>

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2019

Capitalisation	49 048 164 €
Nombre de parts	187 924
Nombre d'associés	293
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	241,12 €
Valeur de reconstitution par part	284,72 €
Prix de souscription au 06 janvier 2020	261,00 €
Prix de retrait au 06 janvier 2020	234,90 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

## PIERRE EXPANSION

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2019	11,00 € / part
TRI 10 ans 2019 <sup>(2)</sup>	9,39 %
Taux DVM 2019 <sup>(3)</sup>	5,00 %

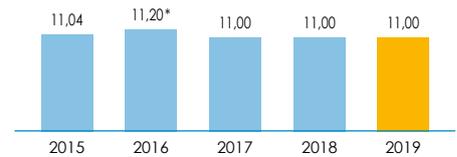
<sup>(2)</sup> source IEIF

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)

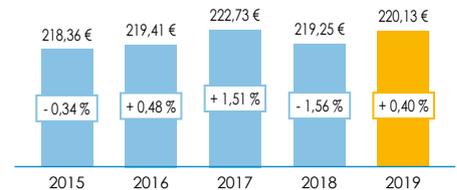


### Évolution du dividende (en €/part)

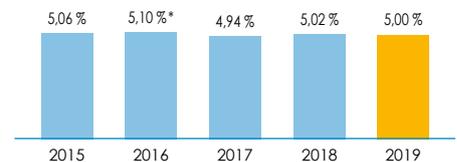


\* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



### Évolution du taux DVM



\* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

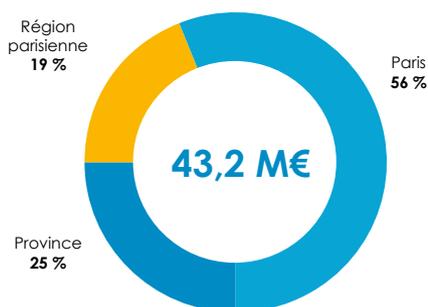
## Patrimoine immobilier au 31/12/2019

Nombre d'immeubles	28
Valeur vénale hors droits	43 212 000 €
Taux d'occupation financier annuel	83,56 %
Loyers quittancés HT	2 279 147 €

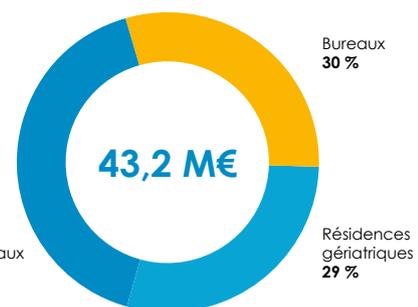
## Compte de résultat 2019 en € par part

Revenus locatifs	12,13 €	Charges non récupérables	0,15 €
		Charges d'exploitation	1,50 €
		Charges financières	0,02 €
Produits financiers	0,10 €	Résultat net	10,57 €
Résultat exceptionnel	0,01 €		

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

---

## Sommaire

---

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI .....	page 7
Nos SCPI et le développement durable .....	page 8
Rapport de la Société de Gestion .....	page 9
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 .....	page 16
Présentation des comptes annuels .....	page 17
Annexe aux comptes annuels .....	page 21
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 28
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 29
Texte des résolutions .....	page 33



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



## Le marché immobilier en 2019

Dans le contexte actuel du COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a reculé dans des proportions inquiétantes, avec un tout petit trimestre à 340.000 m<sup>2</sup>. Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année, même s'il devrait toucher de manière variable les différents secteurs géographiques. Le QCA parisien tire encore son épingle du jeu pour le moment, tandis que les prises à bail sur la Défense et surtout la Boucle Sud diminuent drastiquement.

Le taux de vacance sur l'Ile-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA à 16,6% dans le secteur Péri-Défense. Logiquement, les mesures d'accompagnement, aujourd'hui à 21% en moyenne, vont s'accroître pour attirer de nouveaux utilisateurs ou simplement s'assurer de leur pérennité.

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écrêtement des loyers prime les plus élevés (diminution de la demande des grands coworkers) et une possible baisse des loyers dans les zones les moins tendues. Il s'agira enfin de mesurer l'impact de deux facteurs opposés, la distanciation sociale et le télétravail généralisé. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement. L'absence de suroffre neuve devrait aider à passer le cap.

Du côté de l'investissement, après le nouveau record historique établi en 2019, avec plus de 40 Md€ placés, l'année 2020 a débuté sous les meilleurs auspices. Ce 1<sup>er</sup> trimestre a été l'un des plus fournis, avec 5,3 Md€ placés, le 3<sup>ème</sup> meilleur premier trimestre après ceux de 2006 et 2007. Le COVID-19 est venu mettre un coup d'arrêt à cet

excellent démarrage. Un grand nombre de transactions ont été reportées en attendant d'évaluer la situation après confinement. Les deals les plus avancés parviennent malgré tout à se signer à distance, preuve de la grande maturité du marché français. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres, suivi d'une reprise au 4<sup>ème</sup> trimestre. En effet, les besoins de placement à l'échelle mondiale, européenne et française sont durablement plus élevés que les opportunités d'investissement.

La classe d'actifs bureaux devrait rester la catégorie reine, avec un « flight to quality » synonyme de cashflows longs. Elle sera suivie de la logistique, qui devrait connaître un développement exponentiel, à condition de se réinventer en acteur de proximité. Le commerce, qui avait retrouvé des couleurs, avec une année 2019 à 6 Md€, va logiquement souffrir à nouveau de la défiance des investisseurs. Enfin, l'investissement en hôtellerie et résidences-services a connu une bonne année 2019, à 2,6 Md€ placés, aidé par des taux de remplissage et des RevPAR en hausse. De plus en plus institutionnel, équitablement réparti entre l'Ile-de-France et les régions, ce marché va nécessairement muter avec la crise. On peut anticiper une baisse dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme et d'affaires, et dans une moindre mesure les résidences étudiants, et a contrario, un développement accru des résidences seniors.

En ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants. Notons simplement qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs prime par rapport à l'OAT reste autour de 3%, ce qui n'était pas le cas lors de la crise de 2008. ■

## SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure

en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilière rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

### AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

### AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,

- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

### AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, les acquisitions et arbitrages d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Vous aurez également à désigner deux (2) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2019,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites conventions.
- Fin du mandat de l'expert immobilier - Renouvellement,
- Désignation de deux (2) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, deux (2) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir ceux de :

- Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE,
- La société SURAVENIR, prise en la personne de Monsieur Thomas GUYOT.

La société SURAVENIR ayant fait part de sa volonté de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, seule, Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE, membre du Conseil de Surveillance sortant, se représente.

Nous avons également reçu trois (3) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 10 juillet 2017, actualisée par la septième (7<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Courant 2019, un crédit revolving d'un montant de 5 000 000 € est accordé à votre SCPI. Au 31 décembre 2019, un tirage de 3 500 000 € a été effectué en vue de l'acquisition d'un restaurant entièrement rénové situé en Ile-de-France. Néanmoins, compte tenu de la crise sanitaire actuelle, cette acquisition a été différée.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 10 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

En outre, nous soumettons à votre vote une résolution portant sur la fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement. Conformément à l'article 8-2° des statuts autorisant la mise en place d'un fonds de remboursement, il est proposé, conformément audit article, de fixer le montant de la dotation maximum à 1 000 000 € étant précisé **(i)** que le fonds de remboursement, s'il est mis en place, sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait, **(ii)** que les modalités de fonctionnement dudit fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement...) seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

**En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos** de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

**Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.**

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2019, le capital souscrit s'élève à 30 067 840 € et est divisé en 187 924 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	200,00 €	219,60 €	310
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	204,92 €	225,00 €	34
3 <sup>ème</sup> trimestre 2019	suspension du marché		
4 <sup>ème</sup> trimestre 2019	suspension du marché		
<b>Total année 2019</b>	<b>200,49 €</b>	<b>220,13 €</b>	<b>344</b>

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

(\*\*) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 4% HT (4,80% TTC)

Au total, ce sont donc 344 parts (0,18% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Suite à la décision de passage en capital variable prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire de Juin 2019, le marché des parts a été suspendu pour le reste de l'année 2019.

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, 149 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2019, aucune part n'était en attente de cession.

### Marché des parts année 2018

Sur l'ensemble du marché, 493 parts ont été échangées (soit 0,26% du nombre total des parts).

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 1 265 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (10 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Votre SCPI n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2019.

Nous avons néanmoins signé une promesse en vue d'acquérir une boutique rue Saint-Rome à Toulouse, à proximité immédiate de la Place du Capitole. Nous sommes également en due diligence pour l'acquisition d'un restaurant à Bonneuil-sur-Marne (94), dans le cadre d'un sale and leaseback long terme avec une grande enseigne de restauration rapide.

Ces deux investissements, qui représentent un montant total de 5,6M€, sont à ce jour suspendus, dans l'attente d'un point sur leur situation locative. En cas de réitération, ils procureraient un rendement moyen de 5,90% acte en mains.

### Composition du patrimoine

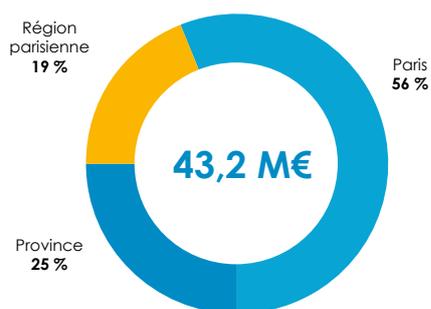
Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 13958m<sup>2</sup> répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

### Arbitrages

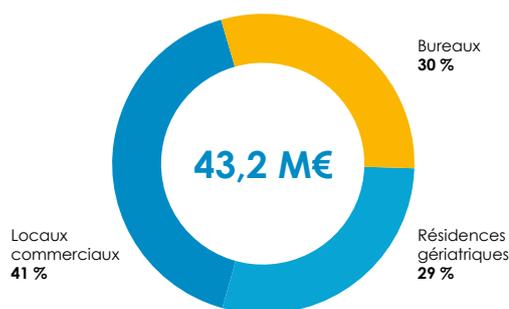
Votre SCPI s'est enfin séparée des 4 appartements de Bar-le-Duc, vacants depuis plusieurs années. La vente a été conclue pour 115K€.

Par ailleurs, les bâtiments de bureaux « Pise » et « Sienne » à Montpellier, devenus vacants en 2018 et 2019, ont fait l'objet d'une promesse de vente au prix de 1 150K€, supérieur de 29% à la dernière valeur d'expertise. La vente a été réitérée en janvier 2020 aux conditions prévues.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert immobilier indépendant.

Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 43 212 K€ hors droits au 31 décembre 2019.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Résidence gériatrique (K€)	TOTAUX (K€)
Paris	2 042	9 530	12 400	23 972
Région parisienne	6 150	2 190	0	8 340
Province	4 940	5 960	0	10 900
<b>Totaux</b>	<b>13 132</b>	<b>17 680</b>	<b>12 400</b>	<b>40 212</b>

## Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	84,67 %	81,87 %	84,06 %	83,70 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

## Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	84,65 %	83,70 %
TOF annuel moyen	89,06 %	83,56 %

Le taux d'occupation financier moyen sur 2019 est en baisse par rapport à celui de 2018, essentiellement dû aux départs en année pleine des locataires des immeubles situés à Provins (612m<sup>2</sup>), à Montpellier Pise & Sienne (968m<sup>2</sup>) et en Avignon (548m<sup>2</sup>).

## Situation locative

Le contexte économique, notamment en province, est resté peu favorable en 2019, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.

Le volume des loyers quittancés en 2019, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 513K€ à 2 248K€, soit une variation à la baisse de 8,9%.

Compte tenu de la crise liée à la COVID-19, nos équipes travaillent au quotidien avec nos locataires afin de les accompagner dans cette période compliquée, et ce dans le but de pouvoir :

- continuer à percevoir vos loyers dans les meilleurs délais,
- aider les plus fragiles à passer ce cap difficile,
- sécuriser nos actifs,
- anticiper la reprise progressive des réouvertures pour ceux qui ont été dans l'obligation de fermer.

## État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2019 était de 6231 m<sup>2</sup> (bureaux, locaux commerciaux confondus).

La vacance locative concerne des locaux situés :

- 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m<sup>2</sup>),
- 25K rue de la République à Avignon (548 m<sup>2</sup>),
- Résidence Belvédère Grammont à Tours (134 m<sup>2</sup>),
- 279 rue des Apothicaires à Montpellier (1 105 m<sup>2</sup>),
- 16, résidence du Parc du Château à Louveciennes (232 m<sup>2</sup>).

Quant aux surfaces vacantes en arbitrage, celles-ci portent sur l'actif immobilier du 45, rue René Goscinny à Angoulême (637 m<sup>2</sup>) et Pise & Sienna à Montpellier (1 105 m<sup>2</sup>) qui a été cédé le 30/01/2020.

L'actif immobilier du 27, rue des Grangettes à Bar le Duc (247 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation) a été vendu le 17/05/2019.

## Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2019 représentent une surface globale de 127 m<sup>2</sup> au 26/28, allée des Mycènes à Montpellier.

## Travaux

### Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2020, des travaux votés en Assemblées Générales de copropriété portant notamment sur un ravalement arrière au 55 rue Thiers à Boulogne, le remplacement d'une verrière fuyarde au 7 rue de Clichy à Paris. Il nous faut remplacer le réseau CVC sur le Thèbes à Montpellier et prévoir des travaux de remise en état du local de Louveciennes.

Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2019 ont concerné le site du 279 rue des Apothicaires à Montpellier (rénovation de l'étanchéité de la toiture et installation climatisation) et du 86-88, rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt (installation de climatisation au 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage, sécurisation de la toiture). L'ensemble de ces travaux représente un coût de 210 K€. ■

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION arrêtés au 31 décembre 2019 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2019.

Le résultat net ressort à 1 986K€ au 31 décembre 2019 contre 1 733K€ au 31 décembre 2018 soit une hausse de 14,6%. Cette évolution s'explique par la hausse du résultat immobilier de 12% notamment liés à la baisse des autres charges immobilières et à la diminution de la dotation aux provisions pour gros entretiens.

Les loyers s'élèvent à 2 279K€ contre 2 514K€ sur l'année 2018 en diminution de 9,3%, principalement dû au taux d'occupation financière moyen sur l'année en baisse par rapport à 2018, à la suite, notamment, des départs des locataires des immeubles de Montpellier, Provins et Avignon.

Les travaux d'entretien courant ainsi que la dotation nette à la provision pour gros entretiens s'élèvent à un produit de 194K€ contre une charge de 223K€ l'an passé.

Le niveau d'encaissement des loyers reste toujours bon puisque l'impact net du provisionnement des créances douteuses constitue, cette année, un produit net de 8K€ contre un produit net de 23K€ l'année précédente.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net s'élève, cette année, à 10,57€. Compte tenu du niveau conséquent du report à nouveau, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, est maintenu à 11,00€ par part. Ce dividende fait ressortir un rendement de 5,0% par rapport au prix moyen acquéreur de l'exercice contre 5,02% en 2018. ■

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Résidence gériatrique	TOTAUX
Paris	4,73 %	22,05 %	28,70 %	55,48 %
Région parisienne	14,23 %	5,07 %		19,30 %
Province	11,43 %	13,79 %		25,22 %
<b>Totaux</b>	<b>30,39 %</b>	<b>40,91 %</b>	<b>28,70 %</b>	<b>100 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 1<sup>er</sup> novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2015	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	219,60 €
2016	30 067 840 €	Néant	187 924	286	Néant	219,60 €
2017	30 067 840 €	Néant	187 924	289	Néant	209,00 €
2018	30 067 840 €	Néant	187 924	292	Néant	219,60 €
2019	30 067 840 €	Néant	187 924	293	Néant	225,00 €

1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

- Pour l'année 2017, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 octobre 2017.
- Pour l'année 2018, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 novembre 2018.
- Pour l'année 2019, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 30 avril 2019.

**Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2015	107 397	57,15 %	595	N.S.	1 911,67 €
2016	615	0,32 %	366	N.S.	4 913,48 €
2017	47 788	25,43 %	54	N.S.	6 395,36 €
2018	52 805	28,10 %	0	N.S.	8 026,93 €
2019	493	0,26 %	0	N.S.	2 758,93 €

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	11,04 €	11,20 €*	11,00 €	11,00 €	11,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	189,07 €	200,00 €	200,00 €	190,35 €	200,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,84 %	5,60 %	5,50 %	5,78 %	5,50 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	218,36 €	219,41	222,73	219,25	220,13
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(2)</sup>	5,06 %	5,10 €*	4,94 %	5,02 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	7,15 €	7,38 €	7,09 €	7,23 €	5,45 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre:

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

\* hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,01	94,86 %	14,50	98,24 %	14,30	99,37 %	13,38	96,78 %	12,13	97,69 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,07	0,42 %	0,04	0,27 %	0,03	0,19 %	0,06	0,47 %	0,10	0,79 %
Produits divers	0,75	4,72 %	0,22	1,49 %	0,06	0,44 %	0,38	2,76 %	0,19	1,52 %
<b>Total</b>	<b>15,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,76</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,82</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,41</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,27	8,04 %	1,25	8,47 %	1,17	8,12 %	1,18	8,52 %	1,09	8,81 %
Autres frais de gestion	0,53	3,34 %	0,54	3,66 %	0,61	4,24 %	1,14	8,23 %	1,22	9,85 %
Entretien du patrimoine	0,09	0,54 %	0,47	3,18 %	0,49	3,38 %	1,42	10,27 %	0,69	5,59 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,20 %
Charges locatives non récupérables	1,16	7,33 %	1,26	8,54 %	0,85	5,87 %	1,88	13,57 %	1,33	10,68 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,05</b>	<b>19,26 %</b>	<b>3,52</b>	<b>23,85 %</b>	<b>3,11</b>	<b>21,61 %</b>	<b>5,61</b>	<b>40,58 %</b>	<b>4,36</b>	<b>35,12 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	7,84 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,65	4,13 %	0,69	4,67 %	-0,01	-0,05 %	-0,96	-6,92 %	-2,52	-20,31 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,65</b>	<b>4,13 %</b>	<b>0,69</b>	<b>4,67 %</b>	<b>1,12</b>	<b>7,79 %</b>	<b>-0,96</b>	<b>-6,92 %</b>	<b>-2,52</b>	<b>-20,31 %</b>
<b>Total</b>	<b>3,70</b>	<b>23,39 %</b>	<b>4,21</b>	<b>28,52 %</b>	<b>4,23</b>	<b>29,41 %</b>	<b>4,65</b>	<b>33,66 %</b>	<b>1,84</b>	<b>14,81 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,13</b>	<b>76,61 %</b>	<b>10,55</b>	<b>71,48 %</b>	<b>10,16</b>	<b>70,59 %</b>	<b>9,17</b>	<b>66,34 %</b>	<b>10,58</b>	<b>85,19 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,03</b>	<b>0,16 %</b>	<b>0,36</b>	<b>2,44 %</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,05</b>	<b>0,35 %</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,06 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>12,16</b>	<b>76,77 %</b>	<b>10,91</b>	<b>73,92 %</b>	<b>10,16</b>	<b>70,63 %</b>	<b>9,22</b>	<b>66,69 %</b>	<b>10,57</b>	<b>85,13 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,11	7,02 %	-0,29	-1,96 %	0,84	5,84 %	1,78	12,88 %	0,43	3,47 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,04</b>	<b>69,76 %</b>	<b>11,20</b>	<b>75,88 %</b>	<b>11,00</b>	<b>76,47 %</b>	<b>11,00</b>	<b>79,56 %</b>	<b>11,00</b>	<b>88,60 %</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	41 271 746		41 271 746
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	8 320 531	250 000	8 570 531
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-43 302 387	-210 170	-43 512 557
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-71 093		-71 093
- Frais d'acquisition non récupérables	-4 357 656		-4 357 656
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-148 614		-148 614
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif	-957 357	-136 150	-1 093 507
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>755 170</b>	<b>-96 320</b>	<b>658 850</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2019

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	217	Commerce	1 027 823	241 056	1 268 879
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	03/11/1989 & 22/02/2018	938	Bureau	3 965 151	352 319	4 317 470
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	658 331	131 403	789 734
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 105	Bureau	1 453 616	25 178	1 478 794
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	Bureau	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	427	Commerce	733 630	0	733 630
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 088 545	0	2 088 545
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 450 000	0	3 450 000
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	345	Commerce	400 429	0	400 429
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	817 500	0	817 500
45 rue René Goscinny - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
<b>Totaux</b>		<b>13 958</b>		<b>34 930 929</b>	<b>1 832 211</b>	<b>36 763 139</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 34 930 928,84	+ 43 212 000,00	+ 34 970 758,53	+ 43 445 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 486 200,00		- 810 400,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>34 444 728,84</b>	<b>43 212 000,00</b>	<b>34 160 358,53</b>	<b>43 445 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84	+ 11 095,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 28 854,69	+ 28 854,69	+ 373 402,59	+ 373 402,59
Autres créances	+ 62 513,13	+ 62 513,13	+ 56 703,46	+ 56 703,46
Provision pour dépréciation des créances	- 15 628,45	- 15 628,45	- 165 949,31	- 165 949,31
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 707 283,09	+ 2 707 283,09	+ 3 302 403,65	+ 3 302 403,65
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 435 778,06	+ 435 778,06	+ 746 711,96	+ 746 711,96
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>3 229 896,36</b>	<b>3 229 896,36</b>	<b>4 324 368,19</b>	<b>4 324 368,19</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 3 858 510,53	- 3 858 510,53	- 384 982,41	- 384 982,41
Dettes d'exploitation	- 3 537 933,07	- 3 537 933,07	- 93 245,63	- 93 245,63
Dettes diverses	- 170 732,46	- 170 732,46	- 211 413,48	- 211 413,48
Dettes diverses/Distribution	- 657 734,00	- 657 734,00	- 1 033 582,00	- 1 033 582,00
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 1 149 043,92</b>	<b>- 1 149 043,92</b>	<b>- 1 723 223,52</b>	<b>- 1 723 223,52</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			+ 553,23	+ 553,23
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 19 333,33	+ 19 333,33		
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>19 333,33</b>	<b>19 333,33</b>	<b>553,23</b>	<b>553,23</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>36 544 914,61</b>		<b>36 762 056,43</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>45 312 185,77</b>		<b>46 046 697,90</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 067 840,00			30 067 840,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	11 792 883,44			11 792 883,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 166 339,81			-5 166 339,81
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-957 356,62		-136 150,00	-1 093 506,62
Réserves				
Report à nouveau	1 359 530,99	-334 501,57		1 025 029,42
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 732 662,43	-1 732 662,43		
Résultat de l'exercice N			1 986 172,18	1 986 172,18
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-2 067 164,00	2 067 164,00		
Acomptes sur distribution N			-2 067 164,00	-2 067 164,00
<b>Total général</b>	<b>36 762 056,43</b>	<b>-0,00</b>	<b>-217 141,82</b>	<b>36 544 914,61</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	78 663
Crédit revolving non tiré au 31/12/2019	1 500 000
<b>Total</b>	<b>1 578 663</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2019

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 279 146,87	2 513 576,41
Charges facturées	466 447,70	535 651,26
Autres revenus locatifs		644,16
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	30 223,98	1 695,00
Reprises de provisions	437 000,00	480 000,00
Transferts de charges immobilières	1 150,00	69 868,45
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>3 213 968,55</b>	<b>3 601 435,28</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	466 447,70	535 651,26
Travaux de gros entretiens	93 089,47	107 110,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	37 312,75	159 521,10
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	249 105,16	352 428,29
Dotations aux provisions pour gros entretiens	112 800,00	436 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>958 755,08</b>	<b>1 591 110,65</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>2 255 213,47</b>	<b>2 010 324,63</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	3,09	2,00
Rentrées sur créances irrécouvrables	4 186,78	5 847,21
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	158 698,83	153 163,58
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>162 888,70</b>	<b>159 012,79</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	205 517,08	221 194,62
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	84 348,86	100 713,85
Pertes sur créances irrécouvrables	145 497,91	113 026,86
Dotations aux amortissements d'exploitation	666,67	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	8 377,97	17 110,30
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>444 408,49</b>	<b>452 045,63</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-281 519,79</b>	<b>-293 032,84</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	18 346,40	12 147,20
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>18 346,40</b>	<b>12 147,20</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	1 821,92	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 736,80	
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>4 558,72</b>	
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>13 787,68</b>	<b>12 147,20</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	3 365,43	6 844,29
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>3 365,43</b>	<b>6 844,29</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	4 674,61	3 620,85
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>4 674,61</b>	<b>3 620,85</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>-1 309,18</b>	<b>3 223,44</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>1 986 172,18</b>	<b>1 732 662,43</b>
<b>Total Général</b>	<b>3 398 569,08</b>	<b>3 779 439,56</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	14 141 020	13 132 000	13 979 394	13 560 000
Locaux commerciaux	13 899 253	17 680 000	13 850 708	17 864 000
Habitations			250 000	121 000
Résidences gériatriques	6 890 656	12 400 000	6 890 656	11 900 000
<b>Total</b>	<b>34 930 929</b>	<b>43 212 000</b>	<b>34 970 758</b>	<b>43 445 000</b>
<b>Total général</b>	<b>34 930 929</b>	<b>43 212 000</b>	<b>34 970 758</b>	<b>43 445 000</b>

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine ,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

### Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base

de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

# Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

## État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	34 970 758,53	210 170,31	-250 000,00	34 930 928,84
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>34 970 758,53</b>	<b>210 170,31</b>	<b>-250 000,00</b>	<b>34 930 928,84</b>

## État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	810 400,00	112 800,00	-437 000,00	486 200,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>810 400,00</b>	<b>112 800,00</b>	<b>-437 000,00</b>	<b>486 200,00</b>

## État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2019	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01/2019	
Dépenses sur 2019	437 000				437 000	
Dépenses sur 2020	316 000		2 000			318 000
Dépenses sur 2021	41 400		74 600			116 000
Dépenses sur 2022	16 000		36 200			52 200
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
<b>TOTAL PGE</b>	<b>810 400</b>		<b>112 800</b>		<b>437 000</b>	<b>486 200</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	11 095,84	11 095,84	
Créances locataires	13 226,24	13 226,24	
Autres créances	62 513,13	62 513,13	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	19 333,33	19 333,33	
<b>Total</b>	<b>106 168,54</b>	<b>106 168,54</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	3 858 510,53			3 858 510,53
Dettes d'exploitation	-3 537 933,07	-3 537 933,07		
Dettes diverses	170 732,46	170 732,46		
Dettes diverses / Distributions	657 734,00	657 734,00		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>1 149 043,92</b>	<b>-2 709 466,61</b>		<b>3 858 510,53</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
Dépréciations des créances clients	-165 949,31	-8 377,97	158 698,83	-15 628,45
<b>Total</b>	<b>-165 949,31</b>	<b>-8 377,97</b>	<b>158 698,83</b>	<b>-15 628,45</b>

## Délai de paiement clients et fournisseurs

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	7					80	0					72
Montant des factures en €	85 112	11 140	27 757	28 154	62 323	129 374	0	8 999	16 938	0	157 770	183 708
Pourcentage des achats de l'exercice	7,21 %	0,94 %	2,35 %	2,38 %	5,28 %	10,95 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,27 %	0,51 %	0,00 %	4,79 %	5,58 %

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2019
Capital	30 067 840,00			30 067 840,00
Prime d'émission	8 542 938,03			8 542 938,03
Prélevement sur prime d'émission	- 5 017 725,94			- 5 017 725,94
Prime de fusion	3 249 945,41			3 249 945,41
Prélevement sur prime de fusion	- 148 613,87			- 148 613,87
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- 957 356,62	- 136 150,00		- 1 093 506,62
<b>Total</b>	<b>35 737 027,01</b>	<b>- 136 150,00</b>		<b>35 600 877,01</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2019	Affectation	Montants au 31/12/2019
Report à Nouveau début exercice	1 359 530,99	- 334 501,57	1 025 029,42
Résultat de l'exercice N-1	1 732 662,43	- 1 732 662,43	
Dividendes versés aux associés		2 067 164,00	
<b>Total</b>	<b>3 092 193,42</b>	<b>- 0,00</b>	<b>1 025 029,42</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	91 234,06	137 724,97	-46 490,91
Honoraires divers	42 948,68	120 118,42	-77 169,74
Impôts et taxes non récupérables	114 922,42	94 584,90	20 337,52
<b>Total</b>	<b>249 105,16</b>	<b>352 428,29</b>	<b>-103 323,13</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	30 223,98	1 695,00	28 528,98
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions		69 868,45	-69 868,45
Transfert de charges sur honoraires de ventes	1 150,00		1 150,00
<b>Total</b>	<b>31 373,98</b>	<b>71 563,45</b>	<b>-40 189,47</b>

Éléments	Montants 31/12/2019	Montants 31/12/2018	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	47 927,06	68 859,79	-20 932,73
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	8 760,46	13 145,17	-4 384,71
Autres charges d'exploitation	27 661,34	18 708,89	8 952,45
<b>Total</b>	<b>84 348,86</b>	<b>100 713,85</b>	<b>-16 364,99</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	3,09	2,00	1,09
<b>Total</b>	<b>3,09</b>	<b>2,00</b>	<b>1,09</b>

## Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Pierre Expansion, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2019 : 187 924</b>		
Placements immobiliers	34 444 728,84	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	2 100 185,77	
<b>Valeur comptable</b>	<b>36 544 914,61</b>	<b>194,47</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	43 212 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	2 100 185,77	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>45 312 185,77</b>	<b>241,12</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00% HT du prix de souscription	5 034 687,31	
<b>Total</b>	<b>5 034 687,31</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,26%	3 158 000,00	
<b>Total</b>	<b>3 158 000,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>53 504 873,08</b>	<b>284,72</b>

<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante,

travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement

rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs.

Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

## 2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

### 2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

### 2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 02 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

## 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

#### Profil de risque :

##### *Risque de contrepartie / crédit*

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport en cours bancaires/valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

##### *Risque de liquidité – blocage du marché des parts*

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

##### *Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire*

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

##### *Risque de marché*

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

##### *Risque opérationnel*

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2018-2019, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds

d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,154 million d'euros, soit 5,3% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance de la vie de votre **SCPI PIERRE EXPANSION**, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2019 ont atteint 2 279 146,87 € contre 2 513 576,41 € en 2018.
- Le bénéfice de l'exercice 2019 est de 1 986 172,18 € contre 1 732 662,43 € en 2018.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 84,67 % au 1er trimestre à 83,70 % au dernier trimestre 2019 en raison de la vacance d'importants actifs tels qu'ANGOULÊME, AVIGNON et MONTPELLIER.
- Marché secondaire : 344 parts ont été échangées au prix d'exécution, étant précisé que, du fait du passage en capital variable, le marché des parts a été fermé de fin avril à fin décembre 2019.
- Transactions hors marché : 149 parts ont été échangées de gré à gré.
- Le dividende au titre de l'exercice 2019 est maintenu à 11 € par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,4 € par part.

Concernant les faits significatifs de l'exercice, il a été réalisé l'arbitrage des actifs situés à BAR-LE-DUC (55) pour un montant de 115K€. D'autres arbitrages sont en cours étant précisé que la pandémie du COVID-19 ne va pas faciliter la politique d'arbitrage mise en place.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part si ce n'est qu'il est constaté une nouvelle diminution du taux d'occupation financier. Il convient, cependant, de souligner que le résultat net 2019 a augmenté de 14,63 % par rapport à N-1.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent :

- La commission de gestion de 8,50 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la Société versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 2 055 170,08 € hors taxes ;
- la commission sur cessions d'actifs immobiliers de 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 1 150 € hors taxes ;
- la commission de souscription de 4 % hors taxes du prix d'exécution pour chaque cessionnaire. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 2 758,93 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui sont soumises à votre vote.

À ce titre, nous attirons votre attention sur la neuvième résolution portant sur la détermination du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et ce, conformément à l'article 8-2° des statuts. Il est proposé de fixer ledit montant maximum à 1 000 000 € étant précisé que ledit fonds sera doté progressivement en fonction des demandes de retrait s'il est mis en place et que sa mise en place et les modalités de fonctionnement seront déterminées sur décision de la Société de Gestion après avis du Conseil de Surveillance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

Il est rappelé que, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et / ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Cette année, vous êtes invités à désigner deux (2) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019. Seule, Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE présente sa candidature au renouvellement de son mandat, la société SURAVENIR ayant émis le souhait de ne pas faire acte de candidature au renouvellement de son mandat.

Quant à la crise sanitaire actuelle, le présent rapport étant établi courant avril 2020, il est très difficile d'en mesurer les impacts économiques et financiers. Votre Société de Gestion, par ses équipes, œuvre pour accompagner le plus possible nos locataires dans le but de préserver à long terme les revenus de notre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches ■

**Le Conseil de Surveillance**

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI PIERRE EXPANSION

S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion et présentés au Conseil de Surveillance du 1<sup>er</sup> avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Événements Postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les événements liés à la crise sanitaire COVID-19 et les éventuels impacts significatifs sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Vérification spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 juin 2015.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Lyon, le 05 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**SCPI PIERRE EXPANSION**  
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 Courbevoie

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1 - Commission de cession d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 1 150€HT.

#### 2 - Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Cette convention n'a trouvé à s'appliquer sur l'exercice.

#### 3 - Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

#### 4 - Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique correspondant à 8,50%HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 205 517,08€HT.

#### 5 - Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL Gérance perçoit conformément aux statuts de votre société une commission calculée sur les cessions de parts sur le marché secondaire de 4%HT du prix d'exécution pour chaque cessionnaire ;

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 2 758,93 € HT. ■

Fait à Lyon, le 05 mai 2020,

Le Commissaire aux comptes,  
**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI



## Projet de résolutions

### Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2019 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2019 à 30 067 840 €.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2019,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

#### Troisième résolution

##### - Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Quatrième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 112 800,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- |   |                |
|---|----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à                             | 1 986 172,18 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte<br>« report à nouveau » qui s'élève à | 1 025 029,42 € |

■ formant ainsi un bénéfice  
distribuable de

3 011 201,60 €

de répartir une somme de 2 067 164,00€, correspondant à 11€ par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 80 991,82€ sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 944 037,60 €.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

- **valeur comptable :**  
36 544 914,61 €, soit 194,47 € par part
- **valeur de réalisation :**  
45 312 185,77 €, soit 241,12 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
53 504 873,08€, soit 284,72 € par part.

#### **Septième résolution**

##### **- Approbation des conventions réglementées -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### **Huitième résolution**

##### **- Fin du mandat de l'expert immobilier - Renouvellement -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de renouveler en qualité d'expert immobilier le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE [327 657 169 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à ISSY-LES-MOULINEAUX (92867) – 167 quai de la Bataille de Stalingrad et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément à l'article 422-325 alinéa 1<sup>er</sup> du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

#### **Neuvième résolution**

##### **- Élection de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE ainsi que de la Société SURAVENIR arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de deux (2) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à

l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

#### **■ Membres sortants se représentant**

(par ordre alphabétique)

##### **Madame Dominique DUDAN**

##### **épouse DELOCHE DE NOYELLE**

Née le 19 janvier 1954

Demeurant à PARIS 6<sup>ème</sup> (75)

Détenant 10 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Senior advisor LBO France en retraite

*Nombre de mandats de SCPI :* 2

#### **■ Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

##### **Monsieur Yves PERNOT**

Né le 30 décembre 1945

Demeurant à ETOILE-SUR-RHÔNE (26)

Détenant 39 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :* Investisseur immobilier en direct et via des foncières et des SCPI

*Nombre de mandats de SCPI :* 4

##### **SCI PRIMMO**

Société Civile Immobilière

483 636 726 RCS MARSEILLE

APE 6820B

Siège social : c/o ROCCA – Le Vieux Moulin B6

435 rue Jean Queillau – 13014 MARSEILLE

Dont le Gérant est Monsieur Pierre ROCCA

Détenant 61 parts

*Nombre de mandats de SCPI :* 4

##### **SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS**

##### **ET ARTISANS VIE – Sigle SAF BTP VIE**

Société Anonyme

332 060 854 RCS PARIS

APE 6512Z

Siège social : 7 Rue du Regard – 75006 PARIS

Dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN

Détenant 19 157 parts

*Nombre de mandats de SCPI :* 5

#### **Dixième résolution**

##### **- Fixation du montant maximum de la dotation du fonds de remboursement -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- de l'article 8-2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

autorise, en cas de décision de mise en place du fonds de remboursement après avis du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 1 000 000€ ledit fonds de remboursement, lequel consiste en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

#### **Onzième résolution**

##### **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■





**FIDUCIAL**

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
612 011 668 RCS Nanterre - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)