



# Bulletin d'information Pierre Expansion

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.07 au 30.09.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 02

## 1 Actualité

Les marchés immobiliers tertiaires se sont bien comportés au cours des derniers mois, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 ayant vu se confirmer les progrès de la fin 2015 et du début 2016 : augmentation de la demande placée, poursuite de la hausse historique des investissements dans les produits « core », stabilisation des loyers après une période de baisse. Les acquisitions en commerces ont connu leur meilleur démarrage depuis 2000, avec en particulier des volumes inédits dans la catégorie des retail parks. Cependant, la conjoncture économique reste difficile pour le commerce, et se traduit trop souvent par des cessations d'activité et des relocations à un niveau de loyer inférieur à celui du sortant.

S'agissant du Brexit, il est encore trop tôt pour en mesurer les conséquences sur les marchés immobiliers, mais celles-ci devraient être limitées. Les fondamentaux des marchés de la location et de l'investissement en France restent solides et l'immobilier conserve une prime de risque intéressante.

Les associés de votre SCPI ont préféré ne pas fusionner avec la SCPI Sélectipierre 2 suite à l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2016. Ceci n'hypothèque pas l'avenir de Pierre Expansion qui conserve de très bons fondamentaux.

Un versement exceptionnel de 0,88 € par part a été effectué en mai 2016. Ce prélèvement sur le report à nouveau n'affecte pas le bon niveau de celui-ci, qui reste supérieur à 58 %.

L'acompte semestriel versé en juillet s'élève à 5,52 € par part, identique à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2015, et reste conforme aux prévisions de la Société de Gestion.

Le marché secondaire des parts a été suspendu fin mai 2016 dans la perspective de la fusion. Il sera réouvert le 1<sup>er</sup> août 2016.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	284
Nombre de parts	187.924

Nombre d'immeubles	64
Surface	14.257 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	2.744.349 €

Valeur nominale	160,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	234,29 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	281,02 €
Prix d'exécution hors frais au 29.04.16	199,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 29.04.16	218,50 €

Capital social au 31.12.15	30.067.840 €
Capital social au 30.06.16	30.067.840 €
Valeur de réalisation au 31.12.15	44.028.559 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 29.04.16	41.061.394 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	41.268.110 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
26-28 allée des Mycènes - 34000 MONTPELLIER	45	Bureaux	20/06/2016
31 rue Boissière - 75016 PARIS	115	Bureaux	01/04/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>46 950 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
31 rue Boissière - 75016 PARIS	115	Bureaux	01/04/2016
26-28 allée des Mycènes - 34000 MONTPELLIER	88	Bureaux	01/04/2016
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DEPARTS</b>		<b>48 081 €</b>	

### Taux d'occupation financier

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

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
2015	94,82 %	95,17 %
2016	95,73 %	92,39 % *

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 92,95 %

### Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 655.493 € contre 794.086 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

## 4 Patrimoine

### Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes semestriels

Dividende 2016	1 <sup>er</sup> semestre **
Recettes locatives	5,52 €
Produits financiers *	0,00 €
Acompte total	5,52 €
Date de mise en paiement	29 juillet 2016

\* avant prélèvement de 39,50 %

\*\* hors distribution exceptionnelle du report à nouveau le 31 mai 2016 (Cf BTI du 1<sup>er</sup> trimestre 2016), soit 0,88 € par part.

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,22 %

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

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €*	10,80	13,68	11,04	11,04	11,04
dont % des revenus non récurrents	0 %	19,74 %**	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	213,83	219,57	220,02	219,11	218,36
DVM***	5,05 %	6,23 %	5,02 %	5,04 %	5,06 %

\* Avant prélèvement

\*\* Correspond au versement d'une partie du report à nouveau

\*\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values),

- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## 6 Marché secondaire

### Confrontation des ordres d'achat et de vente

Date de confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Parts exécutées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur * (frais inclus)
30.04.2016	27	935	27	199,00 €	218,50 €
29.05.2016	0	908	0	-	-
			27		

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (4,80 % TTC au taux en vigueur au 01.01.2014).

### Situation du registre après confrontation du 30.06.2016

Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	201,30 €	284
-	200,00 €	251
-	199,00 €	373

#### Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 août 2016  
Vendredi 30 septembre 2016  
Lundi 31 octobre 2016  
Mercredi 30 novembre 2016

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

Ordres de vente en attente au 30.06.2016 : 908 parts (soit 0,48 % du nombre total des parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

#### Pour votre information

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

Pour acheter des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### Commercialisation de nos produits

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

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes semestriels dont le 2<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel intervient la cession.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2016 pour les revenus versés en 2017. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif. Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

## 9 Fonctionnement du marché secondaire

### Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc).

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

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI PIERRE EXPANSION.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 4 % HT, soit 4,80 % TTC par part).

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

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## 10 Assemblée générale 2016

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 22 juin 2016.

Les résolutions portant sur l'approbation des comptes annuels présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une forte majorité : de 99,11 % à 99,69 %).

Les résolutions portant sur l'opération de fusion par voie d'absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2, quant à elles, ont fait l'objet d'un rejet (à une forte majorité : de 63,48 % à 95,01 %). En conséquence, votre SCPI a été retirée du périmètre de l'opération de fusion par voie d'absorption par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette assemblée. Sur neuf associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats de huit membres sortants :

- La société ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD-VIE – sigle ACMN-VIE représentée par Messieurs Pierre GUTNER et Pierre-Henri SACHÉ,
- Monsieur Jean-Paul COLTAT,
- Monsieur Dominique GUILLET,
- Monsieur Michel LAFARGUE,
- Monsieur Yves PERNOT,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Jacques TCHENG,
- La société dénommée « SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS - sigle EURINVEST » représentée par Monsieur Gérard ADDA ;

Et élu pour une durée de trois ans un associé faisant acte de candidature :

- La société AAAZ représentée par Monsieur Fabrice BLANC.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance et, d'autre part, Monsieur Christian CHABAS de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance.