



Bulletin d'information Pierre Expansion

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2 %. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3^{ème} meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Sur le marché des commerces, les volumes d'investissement se sont établis à un niveau comparable aux années 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, faute de grosses transactions sur les centres commerciaux. Le commerce de centre-ville est resté très attractif pour les investisseurs, de même que les *retail parks*, qui ont enregistré une année record. Les taux de rendement des boutiques dans les emplacements n°1 peuvent désormais descendre sous le seuil des 3 %.

Dans la continuité du Conseil de Surveillance d'octobre, la Société de Gestion travaille sur l'opportunité de l'ouverture et du développement de votre SCPI PIERRE EXPANSION. Le prochain Conseil de Surveillance de mars 2017 devra valider les différentes options qui seront soumises à votre vote lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'acompte du 2^{ème} semestre 2016 s'élève à 5,68 € par part, soit une distribution de 11,20 € par part au titre de 2016. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2016 s'élève à 5,10 %.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr.

Les équipes et la Direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	286
Nombre de parts	187.924

Nombre d'immeubles	64
Surface	14.257 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	2.725.334 €

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 31.12.16	200,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	219,60 €

Capital nominal au 31.12.15	30.067.840 €
Capital nominal au 31.12.16	30.067.840 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.16	41.268.110 €
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 ²	NATURE	DATE D'EFFET
31, rue Boissière - 75016 PARIS	115	Bureau	15/11/2016

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
31, rue Boissière - 75016 PARIS	115	Bureau	30/09/2016

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2015	94,82 %	95,17 %	94,24 %	96,63 %
2016	95,73 %	92,39 %	91,24 %	92,35 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 93,76 %

4 Patrimoine

Investissement

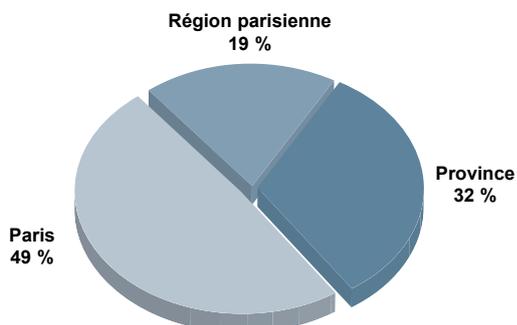
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

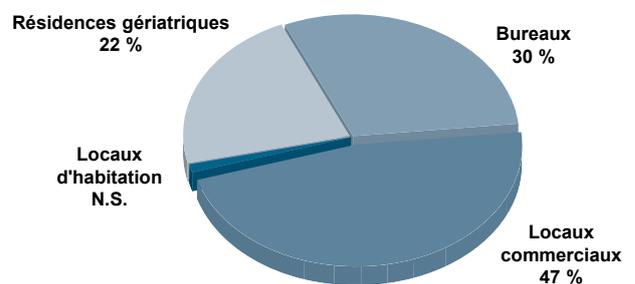
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes semestriels

Dividende 2016	1 ^{er} semestre **	2 ^{ème} semestre **
Recettes locatives	5,52 €	5,62 €
Produits financiers *	0,00 €	0,06 €
Acompte total	5,52 €	5,68 €
Date de mise en paiement	29 juillet 2016	31 janvier 2017

* avant prélèvement de 39,50 %

** hors distribution exceptionnelle du report à nouveau le 31 mai 2016 (Cf BTI du 1^{er} 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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	13,68	11,04	11,04	11,04	11,20
dont % des revenus non récurrents	19,74 %**	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	219,57	220,02	219,11	218,36	219,41
DVM***	6,23 %	5,02 %	5,04 %	5,06 %	5,10 %

* 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 distribuées),
- 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)
31.10.2016	288	298	285	200,00 €	219,60 €
30.11.2016	76	98	76	200,00 €	219,60 €
30.12.2016	33	399	33	200,00 €	219,60 €
			394		

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

Situation du registre après confrontation du 31.12.2016

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	200,00 €	366
-	-	-
-	-	-

Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 28 février 2017
Vendredi 31 mars 2017
Vendredi 28 avril 2017
Mercredi 31 mai 2017

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

Ordres de vente en attente au 31.12.2016 : 366 parts (soit 0,19 % 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 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 tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@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^{ème} 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 RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

8 Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1^{er} 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 Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2016 est de 200 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

10 Assemblée générale 2017

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

Un (1) poste restant à pourvoir, les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **10 mars au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion le **17 mars au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

11 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.

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

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

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

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.

12 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliards d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

SCPI PIERRE EXPANSION : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-09 en date du 25 juin 2010
FIDUCIAL Gérance : 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