

EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché

L'année 2013 s'est mieux terminée qu'elle n'a commencé.

Sur un plan général, l'économie confirme un léger mieux, suffisamment ténu cependant pour que les indicateurs de la croissance française soient encore bien loin de ceux de nos voisins européens. Toutefois, cette embellie s'accompagne encore de signes contradictoires sur les marchés immobiliers.

Les m² loués en immobilier d'entreprise ont fortement reculé en 2013, provoquant une montée de la vacance des patrimoines et une pression à la baisse des loyers. Globalement, cette vacance reste à un niveau raisonnable, mais il ne faudrait pas que les anticipations d'une meilleure conjoncture incitent les acteurs du marché, notamment les promoteurs, à préparer un excès d'offre futur en multipliant les nouveaux projets, qu'il s'agisse de bureaux ou de commerces de périphérie... La prudence doit rester de mise dans la filière, de même que les investisseurs, en bout de chaîne doivent demeurer raisonnables dans leurs offres de prix à l'acquisition. C'est ce à quoi nous nous attachons chez FIDUCIAL Gérance.

Vos SCPI aussi terminent mieux l'année, puisque la plupart des taux d'occupation se sont redressés au quatrième trimestre : en moyenne les TOF -taux d'occupation financier- passent de 92.6% à 93.2%. On constate également une meilleure solvabilité des locataires par rapport à 2012. Au total, les résultats distribuables sont au rendez-vous de nos prévisions et, sauf exception, c'est la stabilité qui prévaut dans les dividendes 2013, avec même un dividende supérieur à 11 € par part pour votre SCPI. Même constat de stabilité ou de faible progression en moyenne (environ 1%) pour les valeurs d'expertise.

L'année 2014 sera celle d'AIFM (Alternative Investment Fund Managers) fruit d'une mutation des gérants dont les standards d'agrément seront relevés. Votre société de gestion y est déjà prête. Des évolutions importantes sont également en cours sur le produit SCPI lui-même, ses capacités d'intervention, ainsi que les contrôles externes, qui contribuent à garantir la sécurité de vos placements, seront eux aussi renforcés. Nous aurons l'occasion de vous en parler au cours des prochains bulletins et des assemblées annuelles.

D'ici là, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance vous renouvellent leurs meilleurs vœux, en souhaitant qu'en 2014 se poursuive la tendance d'amélioration amorcée en cette fin 2013, ce qui serait un signal fort de reprise tangible et de consolidation des marchés immobiliers.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

A la suite de la fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, précédemment évoquée dans le bulletin trimestriel d'information 2013-03, nous vous indiquons que l'adresse e.mail de vos interlocuteurs est maintenant :

... @fiducial.net (et non plus ... @uffi.fr)

*L'adresse e.mail du Service Associés est : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr***

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	281
Nombre de parts	187 924

Nombre d'immeubles	64
Surface en m ²	14 257

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 février 2014, 31 mars 2014 et 30 avril 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet www.fiducial-gerance.fr

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, 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 formulaire d'information délivré par la société de gestion « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

Inscription des ordres

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

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).

A la différence de l'ordre de vente, l'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut 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.

* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1^{er} janvier 2014

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Prix d'exécution de la part au 31 décembre 2013 = 201,40 €

ACTUALITE FISCALE

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 2014 pour les revenus versés en 2015. 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.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

INFORMATIONS GENERALES

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. A 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

La distribution des revenus est réalisée sous la forme d'un acompte semestriel fin juillet, avec versement du solde au mois de janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions à compter du premier jour du trimestre au cours duquel intervient la cession.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

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 EDF, facture téléphone, etc ...).

- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

SCPI PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Date de création : 4 novembre 1987
Visa AMF n° 10-09 en date du 25 juin 2010

CAPITAL

Au 01.01.2013
Capital nominal 30 067 840,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part 197,60 €
Capitalisation* 41 262 472,68 €

Au 31.12.2013
Capital nominal 30 067 840,00 €
Capitalisation* 41 549 996,40 €

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.10.2013	-	-	-
29.11.2013	-	-	-
31.12.2013	221,10 €	201,40 €	199

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 4% HT (4,784% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 4,80% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

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 publiées quotidiennement sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordre de vente en attente au 31.12.2013 : 1 part

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 11,04 €

1 ^{er} semestre		5,28 €
revenus locatifs	5,28 €	
revenus financiers *	0,00 €	
2 ^{ème} semestre		5,76 €
revenus locatifs	5,70 €	
revenus financiers *	0,06 €	

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2013
Versement dividende 2^{ème} semestre : 3 février 2014

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	5 ans	7 ans
Taux de rendement interne	14,23%	11,73%

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	7,35%	5,96%	5,05%	6,23%	5,02%
Dividende en €*	10,80	10,80	10,80	13,68	11,04
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	19,74%**	0%
Prix de part moyen de l'année en €	147,02	181,12	213,83	219,57	220,02

* Avant prélèvement obligatoire

** Correspondant au versement d'une partie du report à nouveau

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI 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.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

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

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.*
En loyer	94,20%	92,36%	92,27%	93,83%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,95%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	98,98%	96,53%	95,88%	87,01%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 98,98% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 janvier 2014 (soit 13 mois après la date de quittancement), 96,53% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 10 mois après la date de quittancement), 95,88% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 87,01% des loyers quittancés au quatrième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre

• 258 avenue de Grammont - 37000 Tours

Pour un loyer annuel total de 17 000 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Acquisitions

Par acte authentique signé le 17 décembre 2013, il a été acquis, en pleine propriété, un bâtiment commercial, situé 66-68 rue de la Tombe Issoire à Paris 14^{ème}, d'une surface de 190 m² et loué au Crédit Mutuel. Cet investissement d'un montant de 1 605 K€ acte en mains présente un rendement de 5,31%.

Arbitrages

101 avenue du Prado à Marseille (13008)

Signature d'un acte de vente le 11 décembre 2013 concernant un lot de 207 m² à usage de bureaux, pour un prix de 365 K€.

