

EDITORIAL

Après une année immobilière 2013 décevante sur le marché locatif, volumes placés et loyers en recul, il apparait à première vue quelques signes positifs sur les neuf premiers mois de l'année 2014. Particulièrement en Ile de France où l'on a enregistré une progression sensible des mètres carrés loués (+14%). Ce léger mieux est néanmoins le fruit de grandes transactions, comme sur le marché de l'investissement, dont l'activité a également augmenté.

La prudence reste donc de mise sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Il n'en reste pas moins que la correction des loyers a certainement contribué à ce rebond, et de plus en plus d'entreprises saisissent à nouveau les opportunités offertes par le marché.

Nos immeubles ont suivi les tendances du marché : une bonne activité locative qui s'est accompagnée d'un certain nombre de relocations, élément à nuancer toutefois du fait d'érosion des loyers réels et du potentiel locatif.

Les taux d'occupation résistent bien malgré tout, avec en moyenne 95,6% sur l'ensemble de nos SCPI et 93,83% dans votre SCPI, ce qui est un taux très honorable compte tenu du contexte d'enlisement économique actuel.

Les perspectives de résultat 2014 sont cohérentes avec nos projections et devraient se traduire, en principe, par une stabilité du dividende annuel. Pour l'heure, l'acompte trimestriel a été reconduit.

Le produit SCPI continue à être un des produits de placement le plus attractif et le plus régulier dans le paysage de l'épargne. Certaines SCPI sont ouvertes à la collecte sur le marché primaire, par exemple Ficommerce et les marchés secondaires des autres SCPI recèlent des opportunités intéressantes. N'hésitez pas à nous solliciter !

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	280	Nombre d'immeubles	64
Nombre de parts	187 924	Surface en m ²	14 257

FIDUCIAL Gérance

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 01.01.2014

Capital nominal	30 067 840,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	199,89 €
Capitalisation*	41 549 996,40 €

Au 30.09.2014

Capital nominal	30 067 840,00 €
Capitalisation*	41 536 841,72 €

* 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
31.07.2014	221,03 €	201,30 €	96
29.08.2014	-	-	-
30.09.2014	221,03 €	201,30 €	116

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 4% HT (4,80% 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.

Ordres de vente en attente au 30.09.2014 : 324 parts (soit 0,17% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2013 : 11,04 €

DIVIDENDE ANNÉE 2014

1 ^{er} semestre		5,31 €
revenus locatifs	5,25 €	
revenus financiers*	0,06 €	

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} semestre : 31 juillet 2014

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013

	5 ans
Taux de rendement interne	9,19%

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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim*.
En loyer	96,39%	94,88%	93,83%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,16%

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim
	96,99%	95,29%	92,58%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,99% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 95,29% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 92,58% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

Situation locative

Relocations sur le trimestre :

7, rue Victor Cousin 06400 CANNES 53 m²
86, rue du Point du Jour
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 150 m²

Pour un loyer annuel total de 49.500 €HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Acquisition (Néant)

Arbitrage (Néant)

MARCHE DES PARTS

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

Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 28 novembre 2014, 31 décembre 2014 et 30 janvier 2015. 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).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. 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.

ACTUALITE FISCALE

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 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.

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 avec IBAN et code BIC.

