

### EDITORIAL

L'année 2014 sera-t-elle à l'image de 2013 ?

Pour les SCPI en général, ou en particulier pour celles gérées par FIDUCIAL Gérance, et à de rares exceptions près, on ne peut que le souhaiter, car l'année 2013 aura encore été bonne pour le secteur.

Une collecte globale qui reste, pour la quatrième année consécutive, à des niveaux records. Cet engouement a également des effets favorables sur les marchés secondaires, ce dont on ne peut que se réjouir.

Des revenus sans vraiment d'équivalent dans le paysage financier, tant en terme de niveau que de stabilité et de pérennité.

Il faut cependant ne pas négliger la conjoncture générale qui, à force de ne pas vraiment se redresser, continue à faire des dégâts dans notre tissu économique, et donc dans les comptes de vos locataires.

Il faut compter, enfin, sur la situation du marché immobilier. Pour les SCPI tertiaires, la situation est contrastée : un marché locatif convalescent et en baisse, un marché de l'investissement « suralimenté » par des capitaux toujours aussi abondants et pas toujours très sélectifs...

Au total, l'environnement de vos SCPI devrait être modérément porteur.

Nos prévisions de résultats et dividendes sont prudentes, mais laissent entrevoir, soit des dividendes stables, soit parfois des dividendes en hausse. Le premier trimestre confirme cette orientation, avec des taux d'occupation qui sont correctement orientés dans l'ensemble, par rapport à ceux de la fin 2013 (94,04% contre 93,14% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). Des acomptes trimestriels généralement reconduits et une activité de relocation des patrimoines satisfaisante.

Au-delà de la conjoncture 2014, il faut souligner l'importance des questions qui seront soumises aux assemblées générales du mois de juin prochain.

La transposition de la directive AIFM, dont il a déjà été question dans ce bulletin, est effective depuis juillet 2013. Elle doit maintenant être incorporée à vos statuts.

Ceci explique le nombre et l'importance des résolutions à caractère extraordinaire sur lesquelles vous aurez à vous prononcer à cette occasion. Il s'agit, certes, de se conformer à la loi, mais pour nous, société de gestion, ce sera l'occasion de faire en votre direction œuvre de pédagogie, pour expliquer cette réforme, sa portée, ses enjeux, tant en termes de protection nouvelle des épargnants, que de perspectives de développement futur des SCPI.

La société de gestion escompte par conséquent un intérêt et une participation aussi grande que possible de votre part pour ce moment important de la vie de votre SCPI.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de votre SCPI PIERRE EXPANSION se déroulera au siège social de la société,  
41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

**Lundi 2 juin 2014 à 11 heures 30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2014.  
En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	280
Nombre de parts	187 924

Nombre d'immeubles	64
Surface en m <sup>2</sup>	14 257

## MARCHE DES PARTS

---

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 mai 2014, 30 juin 2014 et 31 juillet 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](http://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.

### **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.

## 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

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

## ACTUALITE FISCALE

---

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 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.

# 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 31.03.2014  
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
31.01.2014	221,03 €	201,30 €	41
28.02.2014	221,03 €	201,30 €	60
31.03.2014	-	-	-

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](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Aucun ordre de vente en attente au 31.03.2014

Transactions hors marché au cours du trimestre : 543 parts

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2013** : 11,04 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2014**

1<sup>er</sup> semestre : versement de l'acompte en juillet 2014  
2<sup>ème</sup> semestre : versement du solde en janvier 2015

## 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 <sup>er</sup> trim.*
En loyer	96,39 %

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,72 %

### Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
	88,11%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 88,11% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 avril 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement)

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

- 26/68, Allée de Mycènes - 34000 Montpellier

Pour un loyer annuel total de 16.500 € HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

**Acquisitions (Néant)**

**Arbitrages (Néant)**

