

## Éditorial

L'année 2017 s'est conclue sur une nette reprise du marché locatif, tandis que le marché de l'investissement a marqué le pas. En effet, la demande placée en Île-de-France a dépassé les niveaux attendus, avec un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, pour se fixer à 2,6 millions de m<sup>2</sup>, soit 8 % de plus qu'en 2016. Dans un contexte de baisse de l'offre immédiate, les loyers ont progressé (+3 % pour les locaux de seconde main, +1 % pour les bureaux neufs ou restructurés). En revanche, le recul des volumes investis en immobilier d'entreprise est désormais avéré, avec une baisse de 8 % pour l'Île-de-France (18,5 Md€) et de 3 % pour la France (26,1 Md€ contre 26,9 Md€ en 2016). Les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon ont pour la première fois franchi la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

La classe d'actifs commerces poursuit son recul, avec un volume investi de 3,6 Md€ en 2017, en recul de 32 % depuis 2 ans. Quelques transactions de centres commerciaux en fin d'année n'ont pu infléchir le phénomène, qui touche la plupart des catégories, en particulier les actifs secondaires, qui peinent à trouver acquéreurs. Seuls quelques rares emplacements prime changent de mains sur la base de taux historiquement bas.

Le TOF de PIERRE EXPANSION est de 89,46 % à fin 2017.

L'acompte du 2<sup>ème</sup> semestre 2017 s'élève à 5,40 €, soit une distribution de 11 € par part au titre de 2017. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2017 s'élève à 4,94 %.

Les équipes et la Direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



15, rue Boissière à Paris 16<sup>ème</sup>

## Chiffres clés



**39,3 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais inclus au 31.10.17



**289**  
associés

au 31.12.17



**5,40 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte semestriel 2017



**4,94 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**209,00 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.10.17



**241,86 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.16

## Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	29
Surface	14 060 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	47
Loyers quittancés (HT/an)	2,7 M€

# Situation locative du trimestre



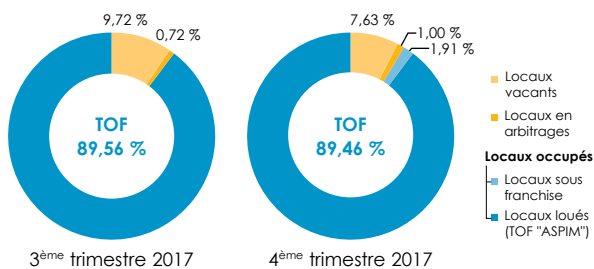
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			

## Principales libérations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT		
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		

## Taux d'occupation financier trimestriel \*



\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

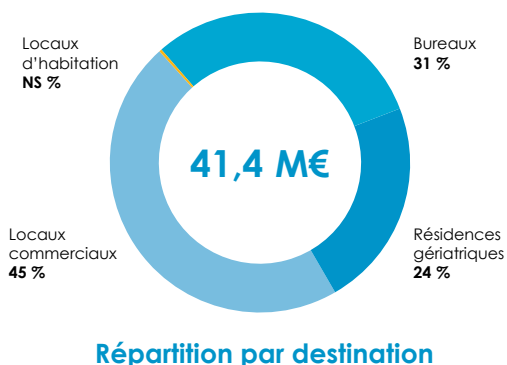
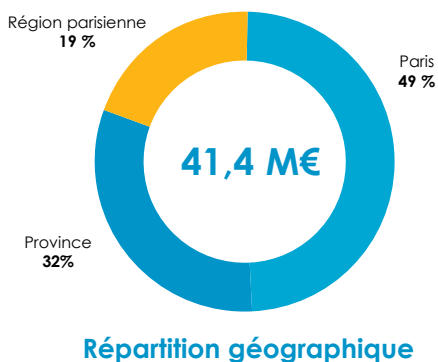
Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a cédé sa quote-part indivise de 6 % du portefeuille de 35 immeubles Nicolas à la SCPI Ficommerce, pour un prix de vente de 2 008 K€.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



© Photo : Christophe Audebert

68, boulevard Saint Marcel à Paris 5<sup>ème</sup>

# Distribution des Revenus



## Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 <sup>er</sup> semestre	31 juillet 2017	5,60 € /part *	5,52 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	31 janvier 2018	5,40 € /part **	5,68 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>11,00 € /part</b>	<b>11,20 € /part</b>

\* dont produits financiers de 0,02 € /part

\*\* dont produits financiers de 0,01 € /part

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	11,65 %

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

AU 31.12	2014	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,04 0 %	11,04 0 %	11,20 0 %	11,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	219,11	218,36	219,41	222,73
DVM**	5,04 %	5,06 %	5,10 %	4,94 %

\* 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.



© Photo : Christophe Audébert

20, rue de Longchamp à Paris 16<sup>ème</sup>

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
31.10.2017	38	190,35 €	209,00 €
30.11.2017	-	-	-
29.12.2017	-	-	-
<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>38</b>	<b>190,35 € **</b>	<b>209,00 € **</b>

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

\*\* Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

**Ordre de vente en attente au 31.12.2017** : 54 parts  
(soit 0,03 % du nombre total de parts).

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017: 47 000 parts.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	187 924	187 924	187 924	187 924	187 924
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 28 février 2018  
Vendredi 30 mars 2018  
Lundi 30 avril 2018

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture 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.

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

## Transactions sur le marché secondaire



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.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

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, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits 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) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

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 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.

### Couverture des ordres d'achat

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.

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.

### Règlement des ordres de vente exécutés

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

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue.

### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 4 % HT, soit 4,80 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part
- Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) : Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

## Informations générales

### Restriction US PERSON

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 », même par voie de succession.

### Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte

d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

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

• vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte ») / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.**

## Actualités fiscales

### Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de PIERRE EXPANSION est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

### Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 octobre 2017 est de 190,35 € 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.

## Assemblée Générale 2018

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de onze (11) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,6 milliards d'euro 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 - 342 833 472 RCS NANTERRE  
Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-09 du 25 juin 2010

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