



## PIERRE EXPANSION

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012 - 03

Période analysée  
Du 01-07-2012 au 30-09-2012

Période de validité  
Du 01-10-2012 au 31-12-2012

#### EDITORIAL

Dans un environnement économique toujours aussi dégradé, l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, mais commence aussi à être quelque peu pénalisé : pas d'excès d'offre de constructions neuves, mais des zones où les valeurs sont tendues par des investisseurs à la recherche de sécurité, et, du côté des utilisateurs de m<sup>2</sup>, des besoins réduits par la crise et des loyers qui résistent de plus en plus difficilement aux recherches d'économies des entreprises.

Vos SCPI jouent néanmoins parfaitement leur rôle d'amortisseur, grâce à la qualité de leur patrimoine et à des risques fortement divisés.

Ainsi, les taux d'occupation financiers moyens des SCPI gérées par UFFI REAM ne reculent pour ainsi dire pas entre les deuxième et troisième trimestres 2012 en se maintenant en effet à 92,9%, contre 93,1%.

Les revenus résistent également, les acomptes sur dividende versés cet automne étant ainsi maintenus, sauf exception dans le cas de contentieux locatifs concentrés et limités aux quelques dossiers, qui font, bien entendu, l'objet de toutes actions utiles menées par la Société de gestion.

Pour nos équipes, très grande vigilance donc dans les acquisitions que nous continuons à effectuer, et réactivité maximale pour relouer rapidement les lots vacants à des locataires solides.

Après le changement d'actionnaire réalisé l'été dernier, votre Société de gestion a franchi une étape importante de son intégration dans le Groupe FIDUCIAL, en emménageant le 17 septembre à Paris-La Défense dans l'un de ses immeubles, également occupé depuis peu par la Société FIDUCIAL GERANCE et dans lequel viennent de se tenir en octobre les premières réunions des Conseils de surveillance de vos SCPI.

Toutes informations pratiques sur ce point (adresse, téléphone, fax & courriel) vous sont données dans le présent bulletin trimestriel, nos équipes restant bien sûr, comme à l'accoutumée, à votre écoute et à votre disposition.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

Votre société de gestion UFFI REAM a emménagé dans ses nouveaux bureaux sis Immeuble Ellipse - 41 boulevard Gambetta - 92400 Courbevoie - Adresse postale : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Vos interlocuteurs habituels peuvent être joints aux numéros suivants :

- **Accueil Associés** - Tél. 01 49 97 56 80
- **Marché des parts**
  - SCPI à capital fixe : Céline Michel - Tél. 01 49 97 56 29
  - SCPI à capital variable
    - Souscriptions/augmentation de capital : Grégory Motreff - Tél 01 49 97 56 30 / Saïda Sahraoui - Tél. 01 49 97 56 18
    - Retraits : Naïma Lamouissi - Tél. 01 49 97 56 14
- **Successions - donations** : Sandrine Alimelie - Tél. 01 49 97 56 34

#### MARCHE DES PARTS

##### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 novembre 2012, 31 décembre 2012 et 31 janvier 2013. 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.uffi.fr](http://www.uffi.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 4,784% TTC par part).

##### UFFI REAM

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex - Tél. : 01 49 97 56 00 - Fax : 01 49 97 56 66 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

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 92,09 € 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 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## **FISCALITE**

### **Produits financiers**

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus de la trésorerie placée par cette dernière en comptes à terme ou en certificats de dépôts négociables, peuvent faire l'objet de l'option au prélèvement libératoire :

- soit vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux global est fixé à 39,50% depuis le 1er juillet 2012 (24% + 15,5% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit vous avez opté pour la déclaration personnelle : vous serez dans ce cas imposable selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu lors de votre déclaration annuelle, déduction faite des prélèvements sociaux additionnels qui font l'objet d'un prélèvement à la source opéré directement par votre société de gestion conformément à la réglementation.

### **ASSOCIES NON-RESIDENTS**

**Hausse de la fiscalité des plus-values immobilières et des revenus fonciers** (*Article 29, 2ème loi de finances rectificative n° 2012-958 du 16 août 2012*)

#### **➤ Plus-values immobilières**

**Depuis le 18 août 2012**, les associés non-résidents comme les résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5% sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent.

Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques s'établit comme suit :

- résidents de France (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un état membre de l'EEE (19% + 15,5%) : 34,5%
- résidents d'un autre état (33,1/3% + 15,5%) : 48,5/6%
- résidents d'un autre état non coopératif (50% + 15,5%) : 65,5%.

Il est rappelé que conformément à l'article 4 B du CGI sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France, qu'elles soient de nationalité française ou étrangère, les personnes physiques qui :

- ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;

- exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;

- ont en France le centre de leurs intérêts économiques ; sous réserve qu'elles ne soient pas considérées comme résidents d'un autre état en vertu d'une convention fiscale conclue par la France).

**➔ A ce titre, il est rappelé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement dans leur situation, notamment en ce qui concerne leur qualité de non-résident.**

### **➤ Revenus fonciers**

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012** (de manière rétroactive) les non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%), sur le montant net des revenus fonciers (revenus de location et produits issus des droits immobiliers) tel qu'il est retenu pour l'établissement de l'impôt sur le revenu.

Ces contributions seront ainsi mises en recouvrement par voie de rôle d'après les éléments portés sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (rôle commun aux diverses contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu). A noter que la CSG sur ces revenus n'est pas partiellement déductible pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu pour les non-résidents (alors qu'elle l'est pour les personnes fiscalement domiciliées en France).

*Attention ! Les produits financiers des non-résidents sont toujours exonérés de prélèvements sociaux, la loi du 16 août 2012 n'ayant affecté que les plus-values immobilières et les revenus fonciers.*

## **INFORMATIONS GENERALES**

### **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 UFFI REAM 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 01.01.2012  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Valeur de réalisation 197,68 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €

Au 30.09.2012  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Nombre de parts 187 924  
Nombre d'associés 276  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €

\* 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
31.07.2012	219,57 €	200,00 €	25
31.08.2012	-	-	-
28.09.2012	-	-	-

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).

Ordres de vente en attente au 30.09.2012 :  
12 parts (soit 0,01% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

### DIVIDENDE ANNÉE 2012

1<sup>er</sup> semestre 5,28 €  
revenus locatifs 5,10 €  
revenus financiers \* 0,18 €

\* avant prélèvement libératoire de 39,50% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 31 juillet 2012  
Versement du solde (2<sup>ème</sup> semestre) en janvier 2013

Compte tenu du niveau important du report à nouveau (environ 12 mois) et de l'augmentation de capital envisagée au cours des prochains mois, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de surveillance, de verser un dividende exceptionnel de 2,70 €, soit l'équivalent d'un dividende trimestriel. Le versement sera effectué d'ici la fin du mois de novembre.

## DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Au 31.12	2007	2008	2009	2010	2011
DVM	8,14%	6,45%	7,35%	5,96%	5,05%
Dividende en €* de l'année en €	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Prix de part moyen de l'année en €	132,70	167,54	147,02	181,12	213,83

\* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :  
- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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)

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En loyer *	93,22%	92,13%	94,35%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,42%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2012

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	96,55%	95,88%	91,35%

### Taux d'occupation physique (TOP)

(surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus par la SCPI)

2012	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
En surface	90,31%	90,76%	93,89%

L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI

### Situation locative sur le trimestre

#### Relocations

- MONTPELLIER - 26,28 allée des Mycènes  
Pour un loyer annuel de 57 750 € HT

#### Locaux vacants sur le trimestre

- BOULOGNE BILLANCOURT - 86 rue du Point du Jour 147 m<sup>2</sup>

### Acquisitions

Par acte authentique signé le 26 juillet 2012, il a été acquis, en indivision (50%), un bâtiment à usage principal de bureaux (locataires : Rodenstock et Banque Populaire), de 1 742 m<sup>2</sup> utiles, situé 8 square Newton à Montigny-Le-Bretonneux (78).

Cet investissement, d'un montant de 4 738 332 € acte en mains (quote-part Pierre Expansion : 2 369 166 € acte en mains) dégage un rendement de 7,39%.

### Arbitrages (Néant)