



## PIERRE EXPANSION

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013 - 01

Période analysée  
Du 01-01-2013 au 31-03-2013

Période de validité  
Du 01-04-2013 au 30-06-2013

## EDITORIAL

La conjoncture économique du début de l'année 2013 ne fait pas apparaître d'inflexion positive. Au contraire, la consommation donne des signes de faiblesse. Le marché immobilier locatif n'en est cependant pas fortement affecté. Ainsi, au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, les taux d'occupation financier des SCPI gérées par UFFI REAM ont, en moyenne, légèrement réaugmenté (92,9% contre 92,4% fin 2012), après le recul de 2012. Cet élément positif conforte les perspectives de dividendes 2013, qui sont généralement stables par rapport à ceux qui ont été versés en 2012.

De la stabilité donc sur le front de la conjoncture et des résultats, mais quelques évolutions pour votre société de gestion.

Comme cela vous a été annoncé à diverses reprises, le Groupe FIDUCIAL est devenu l'actionnaire unique d'UFFI REAM depuis juillet 2012, ce qui a été accueilli favorablement par votre Conseil de Surveillance.

L'ensemble des collaborateurs d'UFFI REAM a rejoint en septembre les équipes de FIDUCIAL GERANCE, la société de gestion de SCPI du groupe FIDUCIAL, dans l'immeuble Ellipse à La Défense.

Ce rapprochement géographique a permis aux équipes de mieux se connaître et d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures. Cette première étape ayant été réalisée, l'actionnaire a décidé la fusion des deux sociétés de gestion dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement, c'est UFFI REAM qui absorbera FIDUCIAL GERANCE. Cette fusion prendra effet le jour de la réalisation effective de cette opération, après l'aval de l'Autorité des marchés financiers, conformément à la réglementation.

Ainsi, vous conserverez votre société de gestion. Seul son nom changera pour devenir celui de FIDUCIAL GERANCE.

Cette opération n'aura pas d'incidence sur la qualité de vos échanges avec les équipes de votre société de gestion, vos interlocuteurs habituels restant les mêmes, tant au niveau des services que de la direction.

Les modifications statutaires qui résultent de cette fusion (changement de siège social et de dénomination sociale) seront soumises à votre suffrage lors de la prochaine assemblée générale.

D'ici là, nous demeurons à votre disposition pour répondre à vos questions.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège administratif de la société, 41 avenue Gambetta à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

**Lundi 17 juin 2013 à 14 heures 30.**

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister aux assemblées, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

## MARCHE DES PARTS

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2013, 28 juin 2013 et 31 juillet 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.

### 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

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).

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.

## **ACTUALITE FISCALE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

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%.

## **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 au 31 décembre 2012 = 200 € pour une part

## **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 01.01.2013  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Valeur de réalisation 197,60 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €

Au 31.03.2013  
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 |
|---------------|------------|----------------|-----------------|
| 31.01.2013    | 219,57 €   | 200,00 €       | 78              |
| 28.02.2013    | 219,57 €   | 200,00 €       | 50              |
| 29.03.2013    | 219,57 €   | 200,00 €       | 8               |

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).

La situation du registre varie quotidiennement. UFFI REAM 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.uffi.fr](http://www.uffi.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres ».

Ordres de vente en attente au 31.03.2013 :  
341 parts (soit 0,18% du nombre total de parts).

Transactions hors marché au cours du trimestre : 38 parts

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNÉE 2012** : 13,68 €

**DIVIDENDE ANNÉE 2013**

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2013  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2014

## DVM - TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHE

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

| Au 31.12                           | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012     |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| DVM                                | 6,45%  | 7,35%  | 5,96%  | 5,05%  | 6,23%    |
| Dividende en €*                    | 10,80  | 10,80  | 10,80  | 10,80  | 13,68    |
| dont % des revenus non récurrents  | 0%     | 0%     | 0%     | 0%     | 19,74%** |
| Prix de part moyen de l'année en € | 167,54 | 147,02 | 181,12 | 213,83 | 219,57   |

\* Avant prélèvement libératoire

\*\* 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 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)

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| 2013       | 1 <sup>er</sup> trim. |
| En loyer * | 94,20%                |

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,21%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 2013 | 1 <sup>er</sup> trim. |
|      | 84,66%                |

### Situation locative

Relocations sur le trimestre (néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• 258 avenue de Grammont - 37000 Tours 134 m<sup>2</sup>

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages

11 rue d'Italie à Nice (06000)

Signature d'un acte de vente le 15 mars 2013 concernant un local commercial, pour un prix net vendeur de 235 000 €.