

T1 - 2017

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2017

## Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent sur leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1<sup>er</sup> trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

En commerces, après un recul des volumes investis en 2016, le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est correctement orienté. Le segment des *retail parks* a pris le relais des centres commerciaux, ces derniers étant pratiquement absents des transactions depuis de longs mois. Mais ce sont surtout les actifs de centre-ville qui séduisent les investisseurs. Les pieds d'immeubles les mieux placés se traitent aujourd'hui entre 2,25 % et 3 % à Paris, et entre 3,25 % et 4 % dans les métropoles régionales.

Sur proposition de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance de PIERRE EXPANSION du 11 avril 2017 a donné un avis favorable pour soumettre aux associés, lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte de juin de porter le capital social statutoire à 100 M€.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



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

## Chiffres clés



**43 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 31.03.17



**289**  
associés

au 31.03.17



**11,20 €**  
dividende

annuel 2016



**5,10 %**  
taux DVM

au 31.12.16



**230,58 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.03.17



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

sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale

## Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI PIERRE EXPANSION se déroulera au siège social de la Société Tour Lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400) :

**le mardi 20 juin 2017 à 10h30**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai / début juin 2017.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	64
Surface	14 257 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	81
Loyers quittancés (HT/an)	2,7 M€

# Situation locative du trimestre



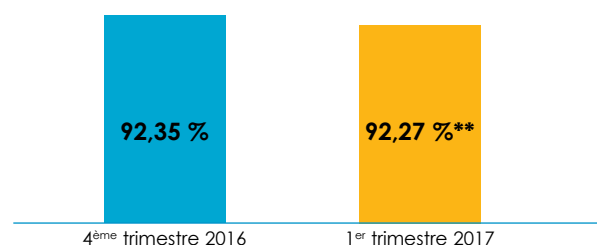
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
26/68, allée des Mycènes - 34000 Montpellier	Bureaux	06/02/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		11 500 €

## Principales libérations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
258, avenue de Grammont - 37100 Tours	Commerce	01/01/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		17 000 €

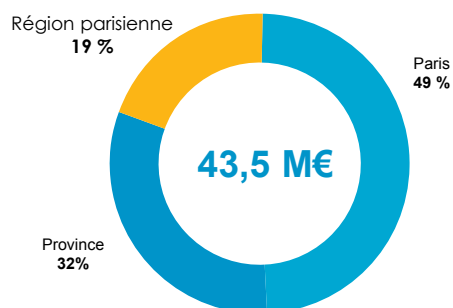
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



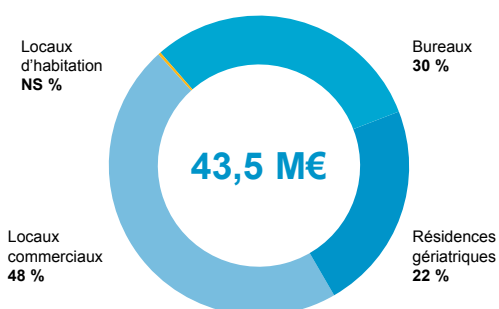
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.  
\*\* Taux hors immeuble en arbitrage : 92,93 %

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

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

### Arbitrages

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



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	juillet 2017	-	5,52 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	janvier 2018	-	5,68 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		€ /part	11,20 € /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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	13,68	11,04	11,04	11,04	11,20
dont % des revenus non récurrents	19,74 %**	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	219,57	220,02	219,11	218,36	219,41
DVM**	6,23 %	5,02 %	5,04 %	5,06 %	5,10 %

\* 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 Audibert

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)
31.01.2017	60	200,00 €	219,60 €
28.02.2017	209	200,00 €	219,60 €
31.03.2017	20	210,00 €	230,58 €
1 <sup>er</sup> trimestre	289	200,69 **	220,36 € **

\* 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.

Aucun ordre de vente en attente au 31.03.2017.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 200 €

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

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 mai 2017  
Vendredi 30 juin 2017  
Lundi 31 juillet 2017

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](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto: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 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, etc.).

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, prorogeable 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.

## 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 associées

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

## Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 %.

### 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 4,80 % TTC calculé 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.

vos 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.**

### Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

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 décembre 2016 était de 200 € 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.