



Bulletin d'information Pierre Expansion

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 11 octobre 2016 les orientations stratégiques pour les années à venir de PIERRE EXPANSION. Le Conseil de Surveillance partage cette analyse stratégique. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver le profil diversifié de votre SCPI et de la développer. Votre Société de Gestion a rappelé qu'elle a pris acte du refus de fusionner avec la SCPI SELECTIPIERRE 2. Elle a rappelé également les points faibles actuels de PIERRE EXPANSION, à savoir sa taille, un risque locatif important avec un actif représentant plus de 20 % du patrimoine de la SCPI et sa faible liquidité du marché des parts.

La mise en œuvre de cette stratégie passe par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer en s'appuyant sur une collecte régulière et maîtrisée, tout en assurant aux associés une meilleure liquidité.

Cette stratégie de développement sera proposée au cours d'une Assemblée Générale Mixte en 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	288
Nombre de parts	187.924

Nombre d'immeubles	64
Surface	14.257 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	2.736.124 €

Valeur nominale	160,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	234,29 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	281,02 €
Prix d'exécution hors frais au 30.09.16	200,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	219,60 €

Capital social au 31.12.15	30.067.840 €
Capital social au 30.09.16	30.067.840 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	41.268.110 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	41.268.110 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
26-28 allée des Mycènes - 34000 MONTPELLIER	88	Bureaux	18/07/2016
96-98 allée Paul Doumer - 75016	79	Commerce	12/09/2016
TOTAL DES LOCATIONS		LOYERS H.T. / AN	
		79 680 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
26-28 allée des Mycènes - 34000 MONTPELLIER	115	Bureaux	01/08/2016

Taux d'occupation financier

Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants

En loyer	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
2015	94,82 %	95,17 %	94,24 %
2016	95,73 %	92,39 %	91,24 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 92,02 %

4 Patrimoine

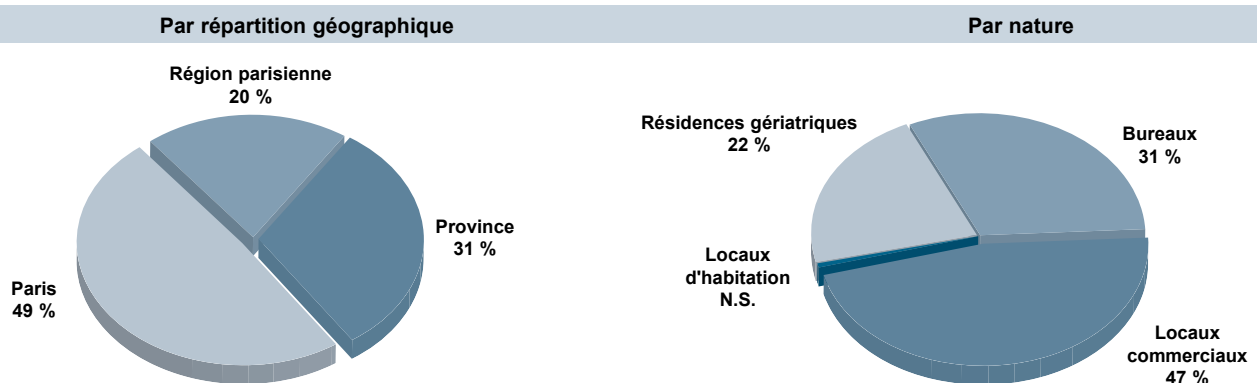
Investissement

Au 30 septembre 2016, la Société de Gestion bénéficie d'une exclusivité pour l'acquisition d'un actif commercial de 3,9 M€ acte en main dans le centre de Paris.

Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)



5 Distribution des Revenus

Acomptes semestriels

Dividende 2016	1 ^{er} semestre **
Recettes locatives	5,52 €
Produits financiers *	0,00 €
Acompte total	5,52 €
Date de mise en paiement	29 juillet 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

** hors distribution exceptionnelle du report à nouveau le 31 mai 2016 (Cf BTI du 1^{er} trimestre 2016), soit 0,88 € par part.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,22 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €*	10,80	13,68	11,04	11,04	11,04
dont % des revenus non récurrents	0 %	19,74 %**	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	213,83	219,57	220,02	219,11	218,36
DVM***	5,05 %	6,23 %	5,02 %	5,04 %	5,06 %

* 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),

- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

6 Marché secondaire

Confrontation des ordres d'achat et de vente

Date de confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Parts exécutées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur * (frais inclus)
29.07.2016	0	333	0	-	-
31.08.2016	4	387	4	180,33 €	198,00 €
30.09.2016	93	383	90	200,00 €	219,60 €
			94		

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

Situation du registre après confrontation du 30.09.2016

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	201,30 €	284
-	200,00 €	9
3	182,15 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 30 novembre 2016
Vendredi 30 décembre 2016
Mardi 31 janvier 2017
Mardi 28 février 2017

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

Ordres de vente en attente au 30.09.2016 : 293 parts (soit 0,16 % du nombre total des parts).
Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Pour votre information

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 dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI PIERRE EXPANSION, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr

7 Informations générales

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. 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 ».

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes semestriels dont le 2^{ème} est versé en janvier de l'année suivante. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes à partir du premier jour du mois au cours duquel intervient la cession.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

8 Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1^{er} 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 %.

9 Fonctionnement du marché secondaire

Inscription des ordres d'achat et de vente

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. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), 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 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 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.

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 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.

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

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.

10 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est un des principaux acteurs du marché des SCPI indépendantes avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur dix SCPI et six Groupements Forestiers. FIDUCIAL Gérance se positionne parmi les principaux groupes de gestion de SCPI indépendants et figure parmi les grands gérants de SCPI de "Commerces" (FICOMMERCE, BUROBOUOTIC et BTP IMMOBILIER) avec une part de marché représentant plus de 25 % dans cette catégorie.

Plus d'information sur www.fiducial-gerance.fr.