

Éditorial

5,5 milliards d'euros ont été investis en bureaux à mi-année, correspondant à 219 opérations en France réalisées à 50 % par des investisseurs français.

Un premier semestre animé par des transactions unitaires entre 1 et 50 millions d'euros, segment qui totalise plus d'un quart des sommes investies depuis le début de l'année.

Paris/Île-de-France concentre 57 % des montants engagés en France. Cependant, l'investissement en région augmente fortement grâce à la cession de 16 portefeuilles au 1^{er} semestre 2017.

Du côté des commerces, les *retail parks* soutiennent un marché moins actif que d'habitude. Le manque d'opportunités d'investissement dans les grands centres commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, sur les pieds d'immeubles, explique à la fois des volumes en retrait par rapport aux années précédentes, et des rendements toujours sous pression.

La majorité des associés de votre SCPI a préféré ne pas approuver les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte relatives à l'ouverture du capital. Cette décision n'hypothèque toutefois pas l'avenir de PIERRE EXPANSION qui conserve de très bons fondamentaux. Le Conseil de Surveillance, renouvelé en partie, étudiera à nouveau avec la Société de Gestion les perspectives d'avenir de votre SCPI.

L'acompte semestriel de 5,60 € par part est conforme aux prévisions de la Société de Gestion.

Nous vous souhaitons un bel été. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



15, rue Boissière à Paris 16^{ème}

Chiffres clés



43 M€

capitalisation

selon le prix d'exécution frais
inclus au 30.06.17



287

associés

au 30.06.17



5,60 €

dividende

1^{er} semestre 2017



5,10 %

taux DVM

au 31.12.16



230,53 €

prix d'exécution

frais inclus au 30.06.17



241,86 €

valeur de réalisation

par part au 31.12.16

Patrimoine de votre SCPI

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

Situation locative du trimestre



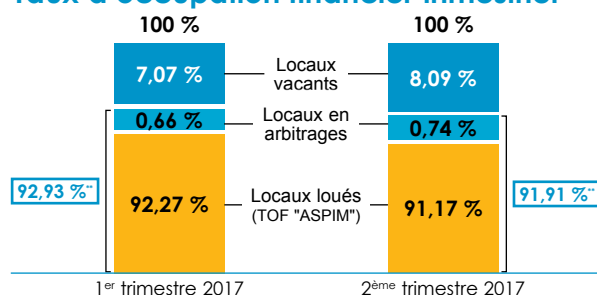
Principales locations ou relocations

ADRESSE	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.
 ** Taux hors immeuble en arbitrage.

Investissements / Arbitrages



Investissement

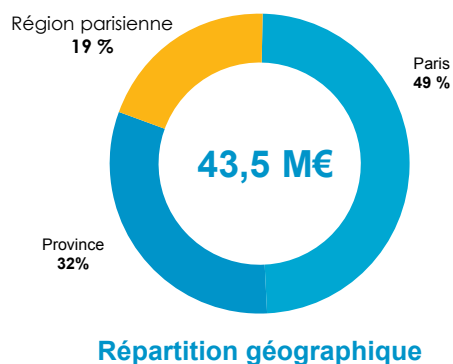
Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

Arbitrages

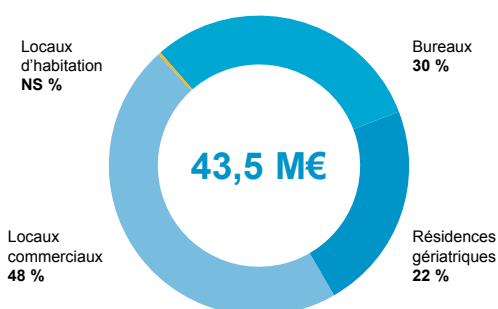
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Répartition géographique



Répartition par destination



© Photo : Christophe Audibert

68, boulevard Saint Marcel à Paris 5^{ème}

Distribution des Revenus



Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} semestre	31 juillet 2017	5,60 € /part *	5,52 € /part
2 ^{ème} semestre	janvier 2018	-	5,68 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		5,60 € /part	11,20 € /part

* dont produits financiers de 0,02 € /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^{ème}

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)
28.04.2017	86	200,36 €	220,00 €
31.05.2017	33	210,00 €	230,58 €
30.06.2017	89	209,95 €	230,53 €
2 ^{ème} trimestre	208	205,99 € **	226,18 € **

* 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 30.06.2017 : 54 parts
(soit 0,03 % du nombre total de parts)

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} trimestre 2017.

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	-	-
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	-	-

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 31 août 2017
Vendredi 29 septembre 2017
Mardi 31 octobre 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

✓ **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 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.

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 d'achat) + (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.

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.

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

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 (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.

Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue, sur seconde convocation, le 10 juillet 2017.

Les résolutions portant sur l'approbation des comptes annuels présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une forte majorité : de 99,62 % à 100,00 %).

Les résolutions portant sur la réouverture du capital de votre SCPI et assimilées, quant à elles, ont fait l'objet d'un rejet (à une majorité : de 63,82 % à 63,92 %).

L'Assemblée Générale, constatant qu'un (1) siège de membre du Conseil

de Surveillance restait à pourvoir, a approuvé l'élection de :

- Madame Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE.

La résolution déposée en séance par un groupe d'associés portant sur l'ouverture d'un onzième (11^{ème}) poste au sein du Conseil de Surveillance, avec modification corrélative de l'article 20 des statuts, en vue de l'attribuer à un associé représentant une part significative du capital de la SCPI, en l'occurrence à la Société SURAVENIR, dans le cadre de l'étude des perspectives d'avenir de la SCPI, a été adoptée à 98,83 %.

La Société de Gestion remercie les associés.

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 %.

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