

# PIERRE EXPANSION

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2013 - 02

Période analysée  
Du 01-04-2013 au 30-06-2013  
Période de validité  
Du 01-07-2013 au 30-09-2013

### EDITORIAL

La conjoncture économique à mi-année est en demi-teinte. Certes, les mauvaises nouvelles paraissent laisser progressivement la place à quelques signes, ténus, non pas d'amélioration, mais d'arrêt de la dégradation de l'activité, donc de l'emploi, ainsi que de la consommation et de la santé financière des entreprises.

Le marché immobilier demeure hésitant : d'un côté, des investisseurs toujours à l'affut des placements les plus sécurisés qui conduisent à des tensions de prix localisées, de l'autre, des locataires, en souffrance, qui essaient d'alléger leurs coûts immobiliers, tirent les loyers à la baisse ou réduisent leur demande de m<sup>2</sup>.

On constate, toutefois, du moins chez les SCPI d'Uffi Ream, une accalmie dans la croissance des impayés. Ce qui n'en donne que plus de prix à l'évolution des taux d'occupation, qui se maintiennent à un niveau correct et progressent même, entre le premier et le second trimestre (93,7% contre 92,9% en moyenne)

Dans cet environnement, somme toute moins détérioré que prévu (des revenus qui résistent et des charges exceptionnelles dues à la crise qui plafonnent), les résultats prévisionnels, comme ceux constatés au premier semestre, font preuve d'une belle robustesse. Certaines SCPI sont même sur une tendance de progression de revenu entre 2012 et 2013. Dans un souci de prudence, néanmoins, la société de gestion a reconduit au second trimestre les dividendes précédents, se réservant la possibilité, en fin d'année, de donner un léger coup de pouce à certains d'entre eux, tout en faisant progresser les mises en réserve, là où il apparaîtra des marges de manoeuvre.

Un début d'été encourageant donc pour les SCPI, d'autant que les assemblées annuelles se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, à preuve la participation importante aux réunions et aux votes, ainsi que les résultats obtenus.

Les assemblées générales du mois de juin ont ainsi renouvelé leur confiance à vos conseils de surveillance et à votre société de gestion. Certaines SCPI, spécialisées en murs de commerce, ont approuvé massivement un projet de fusion, majeur pour leur développement. Une SCPI de grande taille, 500 M€ d'actifs est née, seconde de la Place dans sa catégorie. Sans doute, ce type d'évolution mériterait-elle d'être étudiée dans d'autres SCPI gérées par votre société de gestion.

La fusion, cette fois, des deux sociétés de gestion du groupe Fiducial (Uffi Ream et Fiducial Gérance) interviendra le 30 septembre prochain. Elle avait recueilli l'aval de l'Autorité des marchés financiers en juin. Le changement de nom de votre société de gestion, qui sera dénommée FIDUCIAL GERANCE à l'issue de la fusion, a été approuvé par l'ensemble des assemblées générales tenues au mois de juin.

Les équipes d'Uffi Ream et Fiducial Gérance se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	278	Nombre d'immeubles	65
Nombre de parts	187 924	Surface en m <sup>2</sup>	14 461

#### 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

## ASSEMBLEE GENERALE

---

L'assemblée générale mixte de votre société s'est tenue le 17 juin 2013 et a adopté les résolutions présentées par la société de gestion, et notamment :

- la nomination d'un co-commissaire aux comptes, afin d'assurer une sécurité renforcée, du fait de la taille significative de votre société,
- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la modification des statuts concernant le transfert de siège social des SCPI,
- la modification des statuts concernant le changement de dénomination sociale d'Uffi Ream en Fiducial Gérance et du changement de siège social de la société de gestion.

### Conseil de surveillance

Les membres de votre conseil de surveillance ont tous été réélus par l'assemblée générale, à savoir:

- Monsieur Christian CHABAS
- Monsieur Jean-Paul COLTAT
- Monsieur Antoine de LACHEISSERIE
- Monsieur Dominique GUILLET
- Monsieur Michel LAFARGUE
- Monsieur Yves PERNOT
- Monsieur Jean-Marie PICHARD
- Monsieur Jacques TCHENG
- ACMN-VIE, représentée par Madame Valérie DEPPE
- EURINVEST, représentée par Monsieur Gérard ADDA.

La société de gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance à la société de gestion en approuvant les résolutions.

## MARCHE DES PARTS

---

### Marché secondaire

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 août 2013, 30 septembre 2013 et 31 octobre 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).

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

---

Il est rappelé que 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.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

## 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 pour 1 part 197,60 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €

Au 30.06.2013  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
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
30.04.2013	-	-	-
31.05.2013	219,57 €	200,00 €	76
28.06.2013	219,57 €	200,00 €	205

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 30.06.2013 :  
60 parts (soit 0,03% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNÉE 2012 : 13,68 €

### DIVIDENDE ANNÉE 2013

1<sup>er</sup> semestre 5,28 €  
revenus locatifs 5,28 €  
revenus financiers\* 0,00 €

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 31 juillet 2013

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

### TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	5 ans	7 ans
Taux de rendement interne	14,23%	11,73%

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

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.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer *	94,20%	92,36%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 93,63%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	98,43%	94,20%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 98,43% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 94,20% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Relocations sur le trimestre

- 30 rue Miromesnil - 75008 Paris 102 m²
- 55 rue Thiers - 92100 Boulogne Billancourt 136 m²
- 26/28 allée des Mycènes - 34000 Montpellier 88 m²

Pour un loyer annuel total de 92 600 € HT

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 1 allée des Norottes - 93160 Noisy le Grand 71 m²
- 86 rue du Point du Jour - 92100 Boulogne Billancourt 170 m²

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

