

T3 - 2017

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.10 au 31.12.2017

## Éditorial

Sur les neuf premiers mois de l'année, la demande placée en Île-de-France a progressé de 2 %, laissant prévoir un atterrissage autour de 2,4 millions de m<sup>2</sup> placés fin 2017. Comme au trimestre précédent, on relève un taux de vacance toujours stable (6,2 %) et des mesures d'accompagnement en baisse (22 % de différentiel entre le loyer facial et le loyer économique). L'offre future est toutefois à surveiller, avec près de 2,7 millions de m<sup>2</sup> potentiels à absorber dans les années à venir. Du côté de l'investissement, un recul des volumes est constaté (-21 % sur les neuf premiers mois), laissant augurer d'une année en deçà de 2015 et 2016, mais du même niveau que 2014. Les rendements se stabilisent autour de 3 %.

Le segment de l'investissement commerce est à la peine, avec un montant total investi en recul de 36 % sur 1 an, la baisse étant continue depuis plus de 2 ans. Les centres commerciaux ne changent plus de mains. Les actifs secondaires sont délaissés, les investisseurs craignant que les enseignes les plus fragiles ne résistent pas à la concurrence du e-commerce. Les rendements restent toutefois à un niveau historiquement bas pour les actifs les plus rares.

Le TOF du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 89,56 %.

Lors du Conseil de Surveillance d'octobre 2017, la Société de Gestion a confirmé l'orientation diversifiée de votre SCPI. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



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

## Chiffres clés



**39,2 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 30.09.17



**288**  
associés

au 30.09.17



**5,60 €**  
dividende

1<sup>er</sup> semestre 2017



**5,10 %**  
taux DVM

au 31.12.16



**208,51 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 30.09.17



**241,86 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.16

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	64
Surface	14 257 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	82
Loyers quittancés (HT/an)	2,7 M€

# Situation locative du trimestre



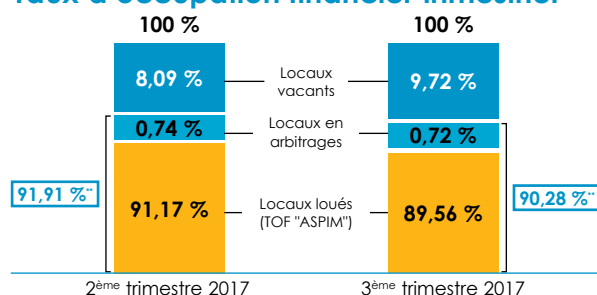
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
86 / 88 rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	150	Bureaux	01/07/2017
8 square Newton - LE NEWTON - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	442	Bureaux	01/09/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		66 187 €	

## Principales libérations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
8 square Newton - LE NEWTON - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Bureaux	01/09/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		42 782 €

## 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

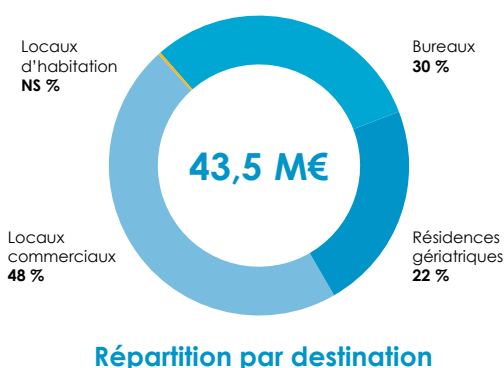
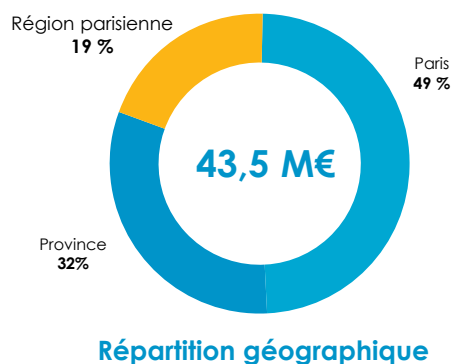
Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre.

### Arbitrages

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

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



© Photo : Christophe Audibert

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	31 juillet 2017	5,60 € /part *	5,52 € /part
2 <sup>ème</sup> semestre	janvier 2018	-	5,68 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,60 € /part</b>	<b>11,20 € /part</b>

\* 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	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	11,04	11,04	11,04	11,20
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	220,02	219,11	218,36	219,41
DVM**	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)
31.07.2017	112	210,00 €	230,58 €
31.08.2017	129	201,28 €	221,01 €
29.09.2017	12	189,90 €	208,51 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>253</b>	<b>204,60 € **</b>	<b>224,65 € **</b>

\* 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 30.09.2017 : 66 parts**  
(soit 0,04 % du nombre total de parts)

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 3<sup>ème</sup> 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	187 924	-
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	-

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 30 novembre 2017  
Vendredi 29 décembre 2017  
Mercredi 31 janvier 2018

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 moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

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, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

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 10107001 180075358554780, 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 % HT, soit 4,80 % TTC calculée 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 votre 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.**

## 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 %.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliards d'euro d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

### 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