



## PIERRE EXPANSION

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2012 - 01

Période analysée  
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

Période de validité  
Du 01-04-2012 au 30-06-2012

## EDITORIAL

Un trimestre placé sous le signe du changement pour votre Société de gestion et celui de la stabilité et d'une sécurité renforcée pour vos SCPI.

Votre société de gestion est sur le point de changer d'actionnaire et va aborder de ce fait une période nouvelle de son histoire.

Le Groupe FIDUCIAL a ainsi signé en mars 2012 un protocole d'acquisition, soumis comme il se doit à l'aval de l'Autorité des Marchés Financiers, pour prendre le contrôle à 100% d'UFFI REAM. FIDUCIAL est le groupe leader en France des services aux petites entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et agriculteurs. Le groupe emploie 13 000 collaborateurs dans 78 pays, dont la moitié en France, avec 660 agences.

FIDUCIAL est un groupe français indépendant, particulièrement solide financièrement, rompu aux exigences et à la déontologie des métiers réglementés, tel celui de la gestion d'actifs pour compte de tiers. Au surplus, il dispose d'une expérience reconnue en matière de gestion de SCPI avec la SCPI Buroboutic.

Les Conseils de surveillance de vos SCPI ont été régulièrement tenus informés du processus de ce changement d'actionnaire et se sont montrés favorables à l'arrivée de ce nouvel actionnaire.

Aux yeux des équipes de la Société de gestion, cette évolution s'avère très positive pour les associés en plaçant UFFI REAM en position optimale pour assurer dans le long terme sa mission de préservation et de valorisation de votre épargne.

A ce propos, qu'en est-il aujourd'hui des SCPI gérées par UFFI REAM ?

En ces temps de crise financière et d'incertitude persistante sur la santé de notre économie, le placement en SCPI fait figure d'exception. Les revenus sont réguliers et, dans certains cas, élevés. La valeur des patrimoines continue à progresser sans excès. Il est rare que les revenus baissent, sauf ponctuellement, en cas de vacance locative due à la conjoncture ou de contentieux, pour lesquels toutes actions utiles sont bien entendu menées pour préserver vos revenus.

En témoignent les dividendes du premier trimestre 2012 versés par les SCPI gérées par UFFI REAM. A une exception près, ceux-ci se situent au même niveau que ceux de 2011 et, dans plusieurs cas, permettent d'anticiper un dividende annuel 2012 qui sera supérieur à celui de l'an dernier. Nous nous efforçons également de renforcer les reports à nouveau de celles des SCPI le justifiant, ceci pouvant alors expliquer parfois que les dividendes ne progressent pas toujours autant que les résultats courants. Cette politique, estimée sage et prudente, apparaît comme une garantie essentielle de stabilité pour les revenus futurs, tout en permettant de continuer à faire face aux aléas de conjoncture, à l'abri desquels nul ne peut se trouver.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se déroulera au siège social de la société, 24 rue Jacques Ibert à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) :

**Mardi 19 juin 2012 à 14 heures 30.**

En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à l'assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

## MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 mai 2012, 29 juin 2012 et 31 juillet 2012. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

## FISCALITE

### Impôt de solidarité sur la fortune - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Dernier prix d'exécution 2011 = 200 € pour une part

### Produits financiers

La trésorerie des SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt négociables. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (13,50% depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011), applicable à tous les produits de placement à revenu fixe, *quel que soit le régime d'imposition*.

Les prélèvements sur les produits financiers versés par vos SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire dont le taux est fixé à 37,50% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (le taux du prélèvement libératoire passant de 19% à 24% au 1<sup>er</sup> janvier 2012 + 13,50% de prélèvements sociaux) : les produits financiers que vous percevez avec vos dividendes sont nets de toute imposition,

## UFFI REAM

24, rue Jacques Ibert - 92533 Levallois-Perret Cedex - Tél. : 01 47 59 29 59 - Fax : 01 47 59 28 57 - [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr)  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

## FISCALITE (suite)

---

- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous serez imposables sur vos revenus financiers selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux.

Pour information, nous vous indiquons que les prélèvements sociaux seront majorés de 2% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 (13,50% à 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 01.01.2012  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Valeur de réalisation 197,68 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €

Au 31.03.2012  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €  
Nombre de parts 187 924  
Nombre d'associés 276

\* Dernier prix d'achat x nombre de parts

## DISTRIBUTION / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2011 10,80 €

Rendement 2011 : 5,93%

Calculé par rapport au prix d'exécution au 01.01.2011

### DIVIDENDE ANNÉE 2012

1<sup>er</sup> semestre versement de l'acompte en juillet 2012  
2<sup>ème</sup> semestre versement du solde en janvier 2013

## MARCHE REGLEMENTE

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).

L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité.

### CESSION DE GRE A GRE

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.

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIÉTÉ NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.01.2012	219,57 €	200,00 €	4
29.02.2012	-	-	-
30.03.2012	-	-	-

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).

Ordres de vente en attente au 31.03.2012 :

45 parts (soit 0,02% du nombre total de parts).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

2012	1 <sup>er</sup> trim.
En surface	90,31%
En loyer *	93,22%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,44 %

### Taux d'encaissement des loyers

2012	1 <sup>er</sup> trim.
	95,17%

### Situation locative

#### Relocations

- Meudon - Centre commercial Place des Arts (commerces) 4,67 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 810 € HT (indivision)
- Boulogne Billancourt - 86/88 rue du Point du Jour (bureaux) 150 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 39 900 € HT

#### Locaux vacants

- Marseille \* - 101 avenue du Prado (bureaux) 207 m<sup>2</sup>
- Montpellier - 279 rue des Apothicaires (bureaux) 137 m<sup>2</sup>
- Montpellier - 26/68 allée des Mycènes (bureaux) 525 m<sup>2</sup>
- Nice \* - 11 rue d'Italie (bureaux) 200 m<sup>2</sup>
- Bar le Duc \* - 27 rue des Grangettes (habitation) 117 m<sup>2</sup>
- Paris 20 rue de Longchamp 150 m<sup>2</sup>

\* Immeubles en arbitrage

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages

42 bis, rue Marcel Dassault à Boulogne (92)

Signature d'un acte de vente le 30 janvier 2012, concernant des lots de copropriété à usage de bureaux, pour un prix de 450 000 € net vendeur.

Tour Essor - 13<sup>ème</sup> étage - rue Scandicci à Pantin (93)

Signature d'un acte de vente le 10 février 2012, concernant des lots de copropriété à usage de bureaux, pour un prix de 474 209 € net vendeur.