

Période analysée
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

Période de validité
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

EDITORIAL

Après un été marqué par une nouvelle tempête boursière et la lancinante question de la dette souveraine des pays de la zone euro, l'immobilier français apparaît plus que jamais comme un secteur refuge. Et la pierre papier non cotée comme un havre de paix à l'écart des errements des marchés financiers.

Non pas que tout soit rose en immobilier et que ce secteur puisse se targuer de rester à l'écart de la conjoncture. Du moins, seule la conjoncture économique réelle y a un effet à terme plus ou moins rapproché : généralement quelques trimestres pour l'immobilier d'entreprise.

Les marchés de l'immobilier d'entreprise, commerces et bureaux, affichent une bonne résistance en cet automne 2011. L'offre de bureaux future n'est pas surabondante, les loyers sont à des niveaux raisonnables et la vacance globalement satisfaisante. Du côté des commerces, l'environnement économique auquel sont confrontés les commerçants s'est certes dégradé dans le courant de l'année 2011, mais sans pour autant peser sur le marché locatif ou la solvabilité des locataires.

Ainsi, les revenus locatifs de vos SCPI évoluent positivement dans l'ensemble et les taux d'encaissement sont plutôt en progrès. Les chiffres d'affaires du commerce continuent à progresser, même si l'on constate un tassement.

Dans ce contexte, il est naturel que les dividendes soient pour la plupart reconduits, car correspondant à une évolution des revenus assez modérée entre 2010 et 2011.

Les fonds disponibles à l'investissement dans certaines SCPI sont ou seront pour l'essentiel investis dès cette année, avec un infléchissement en direction des zones commerciales de centre-ville ou des bâtiments BBC offrant une meilleure protection dans le long terme. L'offre d'actifs digne d'intérêt étant cependant à nouveau moins abondante en commerces, nous avons volontairement ralenti le rythme des augmentations de capital en 2011, tout en les poursuivant dans un strict parallélisme avec les opportunités du marché.

La mauvaise nouvelle de la réforme des plus-values immobilières a néanmoins terni la rentrée. Voilà bien le principal inconvénient de l'immobilier français, aisément repérable, et trop facilement et trop souvent taxable (droits d'enregistrement, taxes foncières, ISF,...) !

Espérons que les efforts de la profession convaincront les pouvoirs publics d'alléger cette sanction fiscale, notamment en exonérant une partie des plus-values (jusqu'à 15 000 € par exemple).

Quoi qu'il advienne, ceci ne nous empêchera pas de continuer à valoriser vos SCPI au mieux, avec constance et détermination.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël
Président Directeur Général

MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 30 novembre 2011, 30 décembre 2011 et 31 janvier 2012. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

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 fin 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.

ACTUALITE FISCALE

I - Hausse du prélèvement social sur les produits de placements

La seconde loi de finances rectificative pour 2011 (article 10 de la loi 2011-1117 du 19 septembre 2011, publiée au JO du 20 septembre) a relevé de 1,2% à compter du 1^{er} octobre 2011 le taux des prélèvements sociaux sur les produits de placements, ainsi que sur les revenus du patrimoine.

Le prélèvement social étant porté de 2,2% à 3,4%, **le taux global des prélèvements sociaux est en conséquence porté de 12,3% à 13,5%.**

Cette hausse a **un effet immédiat dès le 1^{er} octobre 2011 sur les prélèvements sociaux appliqués aux produits de placements**, portant globalement le taux d'imposition à **32,5% au lieu de 31,3%** (19% + 13,5%) :

- du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) appliqué notamment sur les produits issus du placement de la trésorerie (titres de créances négociables)
- du taux forfaitaire des plus-values immobilières (résultant de la cession des parts de SCPI ou des immeubles vendus par cette dernière).

II - Réforme des plus-values immobilières

L'article 1^{er} de la loi 2011-1117 du 19/09/2011 modifie une nouvelle fois en profondeur (depuis la dernière réforme de 2004) le régime d'imposition des plus-values immobilières :

- **à compter du 21 septembre 2011 :**
 - suppression de l'abattement fixe de 1 000 €,
- **à compter du 1^{er} février 2012** (date de l'acte de cession de parts ou acte notarié constatant la vente ou la promesse synallagmatique de vente d'immeubles) :
 - aménagement de l'abattement sur la durée de détention applicable sur la plus-value brute pour tenir compte progressivement de la durée de détention du bien : la plus-value est exonérée de manière définitive après 30 ans de détention (contre 15 ans antérieurement) :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
 - un abattement de 2% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 5^e année
 - un abattement de 4% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 17^e année
 - un abattement de 8% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24^e année.

Il est à noter cependant que la réforme est applicable **dès le 25 août 2011** pour les apports réalisés à des SCI familiales.

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 01.01.2011
Capital nominal 30 067 840,00 €
Valeur de réalisation 196,81 €
Capitalisation* 37 584 800,00 €

Au 30.09.2011
Capital nominal 30 067 840,00 €
Capitalisation* 41 262 472,68 €
Nombre de parts 187 924
Nombre d'associés 275

* Dernier prix d'achat x nombre de parts

DISTRIBUTION

DIVIDENDE ANNÉE 2010 10,80 €

Rendement 2010 : 5,40%

Calculé par rapport au prix acheteur au 31.12.2010

DIVIDENDE ANNÉE 2011

1^{er} semestre 5,52 €
revenus locatifs 5,40 €
revenus financiers * 0,12 €

* avant prélèvement libératoire de 31,30% en cas d'option

Versement dividende 1^{er} semestre : 1^{er} août 2011
Versement du solde (2^{ème} semestre) en janvier 2012

MARCHE REGLEMENTE

La société de gestion tient à la disposition des associés les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires.

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.

Seuls sont communiqués les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Horodatage des ordres

Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique dans le registre des ordres, après l'avoir horodaté.

Exécution des ordres

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

CESSION DE GRE A GRE

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit 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 SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.07.2011	-	-	-
31.08.2011	-	-	-
30.09.2011	219,57 €	200,00 €	11

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 30.09.2011 : 11 parts

Aucune transaction hors marché.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
En surface	89,94%	94,97%	93,94%
En loyer	93,47%	96,94%	95,48%

Taux d'encaissement des loyers

2011	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	97,96%	95,97%	94,35%

Situation locative

Relocations (Néant)

Locaux vacants

• Marseille - 101 avenue du Prado (bureaux)	207 m ²
• Montpellier - 279 rue des Apothicaires (bureaux)	137 m ²
• Montpellier - 26/68 allée des Mycènes (bureaux)	90 m ²
• Nice - 11 rue d'Italie (bureaux)	200 m ²
• Boulogne Billancourt - 86/88 rue du Point du Jour (bureaux)	150 m ²
• Bar le Duc * - 27 rue des Grangettes (habitation)	117 m ²

* Immeuble en arbitrage

Acquisitions (Néant)

Arbitrages

26 boulevard Poincaré à Bar le Duc

Signature de l'acte définitif de vente le 2 septembre 2011, concernant un lot de copropriété à destination d'habitation, pour un prix de 50 000 euros net vendeur.