

T4 - 2018

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2019

## Éditorial

Le marché locatif francilien a connu une fin d'année 2018 en demi-teinte, avec une demande placée de bureaux à 2,5 millions de m<sup>2</sup>. Ce score est en retrait de 5 % par rapport à 2017, mais reste en ligne avec la moyenne décennale. Cette baisse relative est principalement causée par la raréfaction des signatures de plus de 5.000 m<sup>2</sup>. Elle pourrait se poursuivre en 2019 en raison de la faiblesse de l'offre à court et moyen terme. Corrélativement, les loyers poursuivent leur remontée (+3 % en Ile-de-France, +6 % à Paris, +7 % à La Défense).

En investissement, l'année 2018 a finalement enregistré un nouveau record, à 31 Md€ pour l'ensemble des classes d'actifs en France. Les bureaux sont toujours les plus recherchés (23 Md€ investis, soit 73 %). L'Ile-de-France est toujours plébiscitée (71 %), y compris par les investisseurs internationaux, qui atteignent désormais 45 % des volumes. Les fonds d'investissement sont redevenus les premiers acteurs, devant les assureurs et les OPCI/SCPI. Toujours en bureaux, les rendements restent pour le moment à un niveau bas, malgré les anticipations de remontée des taux directeurs.

En commerces, la fin de l'année a été très active, notamment sur des portefeuilles, de sorte que le volume investi a retrouvé un niveau proche de celui de 2016, à 4,7 Md€. Les investisseurs spécialisés sont néanmoins toujours prudents, le secteur n'en étant qu'au début de sa mutation. La remontée des rendements est désormais avérée sur cette classe d'actifs. On peut l'estimer autour de 50 pb en moyenne depuis 1 an.

Le taux d'occupation financière (TOF) de votre SCPI Pierre Expansion est de 84,65 % à fin 2018.

L'acompte sur dividende du second semestre 2018 s'élève à 5,50 € par part, soit une distribution de 11,00 € par part au titre de 2018. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'élève à 5,02 %

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2019 ! ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



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

## Chiffres clés



**41,3 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 30.11.18



**292**  
associés

au 31.12.18



**5,50 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte semestriel 2018



**5,02 %**  
taux DVM

au 31.12.18



**219,60 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 30.11.18



**242,22 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.17

## Dématérialisation des Bulletins Trimestriels d'Information (BTI)



Dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous est adressé par e-mail. Vous pourrez également le retrouver dans votre espace en ligne dédié et sécurisé ainsi que votre avis de crédit.

Si vous n'avez pas encore communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à nous la transmettre à l'adresse suivante :

[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

Nous restons à votre disposition pour toute information sur le sujet.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	29
Surface	14 205 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	46
Loyers quittancés (HT/an)	2,5 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

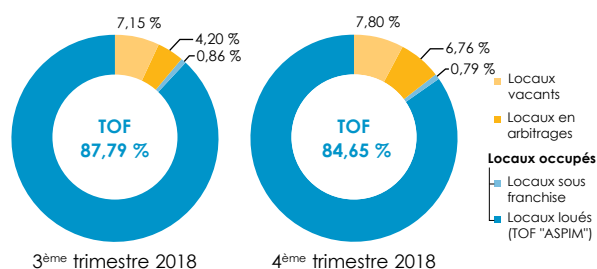
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
86 Rue du Pont du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT		BUREAUX	12/11/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		39 300 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
25k Rue de la République - 84000 AVIGNON		COMMERCE	19/10/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		234 735 €	

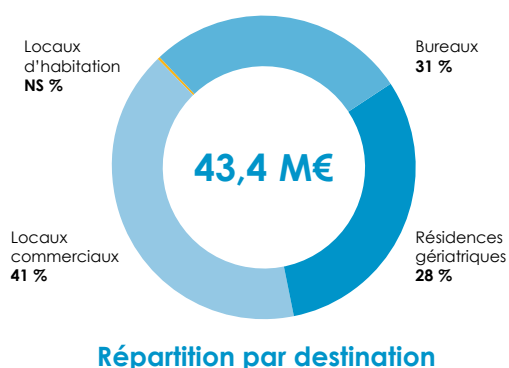
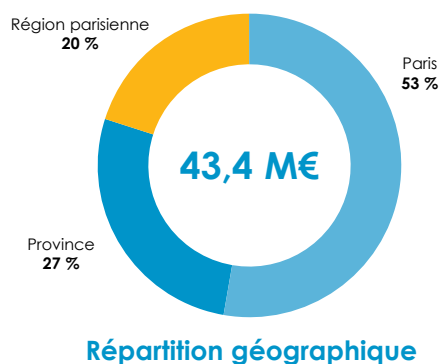
Le patrimoine de votre SCPI a, en 2018, fait l'objet de plusieurs libérations qui ont eu un impact important sur le TOF. Ainsi les locaux d'Angoulême sont en cours d'arbitrage et ceux de Zara, très bien situés dans le centre d'Avignon sont en cours de relocation. Il est vrai que compte tenu de la taille de la SCPI le moindre local vacant pèse sur le taux d'occupation de votre SCPI.

## 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.

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



## Investissements / Arbitrages



### Investissement

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

### Arbitrage

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



© Photo : Christophe Audibert

20 rue de Longchamps à Paris 16<sup>ème</sup>

# Distribution des Revenus



## Acomptes semestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 <sup>er</sup> semestre	31 juillet 2018	5,50 € /part *	5,60 € /part *
2 <sup>ème</sup> semestre	31 janvier 2019	5,50 € /part ***	5,40 € /part **
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,00 € /part	11,00 € /part

\* dont produits financiers de 0,02 € /part

\*\* dont produits financiers de 0,01 € /part

\*\*\* dont produits financiers de 0,04 € /part

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,10 %

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

AU 31.12	2015	2016	2017	2018
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,04 0 %	11,20 0 %	11,00 0 %	11,00 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	218,36	219,41	222,73	219,25
DVM**	5,06 %	5,10 %	4,94 %	5,02 %

\* 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.



68, boulevard Saint Marcel à Paris 5<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)
31.10.2018	87	200,00 €	219,60 €
30.11.2018	10	200,00 €	219,60 €
31.12.2018	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	97	200,00 € **	219,60 € **

\* 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.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2018

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

## Évolution du capital

Nominal de la part : 160 €

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	187 924	187 924	187 924	187 924	187 924
Montant du capital nominal	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €	30 067 840 €

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 28 février 2019  
Vendredi 29 mars 2019  
Mardi 30 avril 2019

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)



# Informations

## 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 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 % 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 téléphonie 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.**

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de PIERRE EXPANSION est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À ce jour, la valeur indicative n'est pas disponible. Elle vous sera communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et sera disponible sur le site internet.

## Assemblée Générale 2019

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI est composé de neuf (9) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, six (6) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel

([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le 5 mars 2019 au plus tard. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, par courriel et par voie postale, à la Société de Gestion le 20 mars 2019 au plus tard. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### 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