



## PIERRE EXPANSION

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011 - 02

Période analysée  
Du 01-04-2011 au 30-06-2011

Période de validité  
Du 01-07-2011 au 30-09-2011

### EDITORIAL

Le marché immobilier tertiaire poursuit sa reprise sur un rythme modéré. Dans un environnement économique en demi-teinte, le marché locatif est de fait mieux orienté : une croissance plus forte qu'en 2010, une consommation française plus dynamique que dans le reste de l'Europe, et ceci en dépit d'un contexte financier incertain. Le marché de l'investissement ne connaît pas d'emballement, les volumes échangés et les valeurs ont peu évolué depuis le début 2011. De son côté, le secteur des commerces tire bien son épingle du jeu et son poids tend à s'accroître dans les portefeuilles en Europe, car il offre une relative sécurité et une moindre volatilité.

Les SCPI gérées par UFFI REAM présentent donc, sauf rare exception, des résultats assez stables ou orientés à la hausse, grâce notamment aux nouveaux actifs achetés avec les fonds collectés ou les arbitrages réalisés.

Depuis maintenant trois années, le nouvel engouement suscité par la pierre-papier et les SCPI ne se dément pas, ainsi qu'en témoignent les niveaux de collecte réalisés au premier semestre 2011. C'est pourquoi, dans le contexte de ce marché immobilier, votre société de gestion a décidé de lancer à la rentrée deux nouvelles SCPI labellisées "vertes" (BBC = Bâtiment Basse Consommation) : l'une d'habitation bénéficiant des avantages fiscaux « Scellier », l'autre en tertiaire de rendement, diversifiée en bureaux et commerces. Sur le segment des SCPI pur commerce, il est envisagé de poursuivre la politique de croissance raisonnée, qui a porté ses fruits, par la réalisation de probables augmentations de capital qui vous seront proposées, d'ici à la fin de l'année, pour certaines sociétés.

UFFI REAM continue aussi à innover pour mieux répondre à vos attentes. Ainsi, le site internet [www.uffi.fr](http://www.uffi.fr) vous permet désormais d'accéder directement, et de façon bien entendu sécurisée, à votre portefeuille personnel.

Lors des assemblées générales de juin 2011, dont le présent bulletin trimestriel se fait par ailleurs l'écho, de nouveaux membres de conseils de surveillance ont été élus ou réélus. Nous adressons à chacun nos félicitations et aux nouveaux, la bienvenue. Sachez en outre, sans que ceci soit une surprise, que le maintien de vos sociétés en SCPI et, partant, leur non-transformation en OPCI, a été voté à la quasi-unanimité de vos suffrages, soulignant ainsi votre attachement confirmé au véhicule SCPI, ce dont l'on ne peut que se satisfaire.

Nous tenons également à vous remercier pour la confiance que vous nous témoignez et le soutien que vous apportez ainsi à notre action.

Les équipes d'UFFI REAM se joignent à moi pour vous souhaiter un excellent été 2011.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick Lenoël  
Président Directeur Général

### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale mixte s'est tenue le 14 juin 2011. L'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion a été adopté, étant précisé que l'assemblée générale extraordinaire a décidé le maintien de votre société en la forme de SCPI.

La société de gestion remercie les associés qui, par leur présence et/ou leur vote, ont participé à la vie de la SCPI.

### MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 août 2011, 30 septembre 2011 et 31 octobre 2011. 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 - I.S.F.

A titre indicatif : prix d'exécution de la part au 31.12.2010 = 182,18 €

#### Produits financiers

La trésorerie de la SCPI est placée en comptes à terme ou en certificats de dépôt. La loi de financement de la Sécurité Sociale a généralisé la « retenue à la source » des prélèvements sociaux (12,30% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 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 votre SCPI sont les suivants :

- soit, vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 31,30% (19% d'impôt au 1<sup>er</sup> janvier 2011 + 12,30% de prélèvements sociaux à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011) : les produits financiers que vous percevez sont nets de toute imposition,
- soit, vous avez opté pour la déclaration personnelle : la société de gestion procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous serez imposables sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

#### Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 15 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI susceptible de générer des plus-values, après un abattement de 1 000 € par opération et prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année, l'imposition à 31,30% (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011), prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

### 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

## **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.

# 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 30.06.2011  
Capital nominal 30 067 840,00 €  
Capitalisation\* 41 262 472,68 €  
Nombre de parts 187 924  
Nombre d'associés 274

\* 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<sup>er</sup> semestre 5,52 €  
revenus locatifs 5,40 €  
revenus financiers \* 0,12 €

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

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 1<sup>er</sup> août 2011  
Versement du solde (2<sup>ème</sup> semestre) en janvier 2012

## MARCHE REGLEMENTE

La société de gestion tient à la disposition des associés des 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, justificatif de domicile, etc ...). Ils doivent être adressés à la société de gestion en recommandé avec accusé de réception.

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.

### Inscription

- Tout ordre d'achat doit être adressé à la société de gestion en recommandé avec accusé de réception accompagné du règlement libellé à l'ordre de 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).
- 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

Il est effectué par la société de gestion; l'inscription est faite par ordre chronologique.

### Exécution

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 DIRECTE ENTRE ASSOCIES

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir :

- le droit d'enregistrement de 5% à la charge de l'acquéreur,
- 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 LE RACHAT DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
29.04.2011	219,57 €	200,00 €	14
31.05.2011	219,57 €	200,00 €	58
30.06.2011	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).

Aucun ordre de vente en attente au 30.06.2011

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En surface	89,94%		94,97%
En loyer	93,47%		96,94%

### Taux d'encaissement des loyers

	2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
		97,34%	92,64%

### Situation locative

Relocations (Néant)

### 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) 90 m<sup>2</sup>
- Bar le Duc \* - 27 rue des Grangettes (habitation) 117 m<sup>2</sup>
- Nice - 11 rue d'Italie (bureaux) 200 m<sup>2</sup>

\* Immeuble en arbitrage

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages

32 rue de la Caravelle à Toulouse

Signature de l'acte définitif de vente le 21 avril 2011 concernant un immeuble de bureaux partiellement loué, pour un prix de 1 760 000 € actes en mains (honoraires et frais à la charge du vendeur).

2196 boulevard de la Lironde à Montferrier-sur-Lez

Signature d'une promesse de vente le 14 juin 2011 concernant des lots de copropriété à usage de bureaux, pour un prix de 530 000 € net vendeur.

26 boulevard Poincarré à Bar-le-Duc

Signature d'une promesse de vente le 14 juin 2011 concernant des lots de copropriété à usage d'habitation, pour un prix de 50 000 € net vendeur.