



## PIERRE EXPANSION

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 2011 - 04

Période analysée  
Du 01-10-2011 au 31-12-2011

Période de validité  
Du 01-01-2012 au 31-03-2012

## EDITORIAL

L'année 2011 aura vu le marché immobilier surmonter les affres de la conjoncture économique et de la crise financière : marché de l'investissement globalement en progrès (17 milliards d'euros en 2011), demande locative de bureaux également en hausse (+ 14 %), marché des commerces dynamique, en dépit d'une économie commençant à tourner au ralenti.

Pourquoi cette résistance ? Pour l'essentiel, en raison de fondamentaux plutôt sains en immobilier commercial : pas d'excès d'offre, des opérateurs attentifs dans l'ensemble et un marché arrivé à maturité. Les SCPI ont, dans ce contexte, bien « tiré leur épingle du jeu » : présence forte sur le marché de l'investissement, évolution favorable des revenus, sauf exception et valorisation en hausse des patrimoines.

Vos SCPI s'inscrivent pleinement dans ce mouvement, tout en faisant preuve d'une croissance maîtrisée avec une pause en 2011, après une croissance de la collecte très soutenue en 2010.

2012 ne sera sans doute pas une année de tout repos sur le plan de la gestion immobilière, du fait de la conjoncture et de la montée du chômage. Mais nos projections ne nous annoncent pas de dégradation inéluctable. Cette année pourrait même réserver de bonnes surprises, y compris en faisant réapparaître sur le marché immobilier des opportunités d'investissement de qualité à des prix plus intéressants.

C'est sur cette note d'optimisme mesuré que toutes les équipes d'UFFI REAM vous renouvellent leurs meilleurs vœux pour 2012 et souhaitent à votre SCPI de réussir ce millésime.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

## MARCHE DES PARTS

Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 29 février 2012, 30 mars 2012 et 30 avril 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.

Prix d'exécution de la part au 30 septembre 2011 = 200 €

### 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,
- 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. Nous vous

communiquerons le montant à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu sur votre imprimé fiscal annuel.

### Plus-values immobilières

Pour les personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de 30 ans, comme dans le cas de cession de parts de SCPI, après prise en compte d'un abattement annuel à partir de la 6<sup>ème</sup> année, modifié comme suit à compter du 1<sup>er</sup> février 2012 :

- de 2% par an entre 6 et 17 ans de détention,
- de 4% par an entre 18 et 24 ans de détention,
- de 8% par an entre 25 et 30 ans de détention,

l'imposition à 32,50% (19% d'impôt et 13,5% de prélèvements sociaux depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011), appliquée sur la plus-value constatée, est retenue à la base ; les associés percevant un produit net.

## 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.

### 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  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

# 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 31.12.2011  
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 / RENDEMENT

DIVIDENDE ANNÉE 2010 10,80 €

DIVIDENDE ANNÉE 2011 10,80 €

1<sup>er</sup> semestre 5,52 €  
revenus locatifs 5,40 €  
revenus financiers \* 0,12 €  
2<sup>ème</sup> semestre 5,28 €  
revenus locatifs 5,16 €  
revenus financiers \*\* 0,12 €

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

\*\* avant prélèvement libératoire de 37,50% en cas d'option

Versement dividende 1<sup>er</sup> semestre : 1<sup>er</sup> août 2011  
Versement dividende 2<sup>ème</sup> semestre : 31 janvier 2012

Rendement 2011 : 5,40%

Calculé par rapport au prix acheteur au 01.01.2011

## 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 SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Aucune confrontation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Ordres de vente en attente au 31.12.2011 : 11 parts

Aucune transaction hors marché.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation

2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
En surface	89,94%	94,97%	93,94%	91,87%
En loyer	93,47%	96,94%	95,48%	94,52%

### Taux d'encassement des loyers

2011	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
	98,09%	97,11%	97,44%	95,15%

### Situation locative

#### Relocations

- Montpellier - 26/68 allée des Mycènes (bureaux) 45 m<sup>2</sup>  
pour un loyer annuel de 4 500 € 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) 406 m<sup>2</sup>
- Nice - 11 rue d'Italie (bureaux) 200 m<sup>2</sup>
- Boulogne Billancourt - 86/88 rue du Point du Jour (bureaux) 150 m<sup>2</sup>
- Bar le Duc \* - 27 rue des Grangettes (habitation) 117 m<sup>2</sup>

\* Immeuble en arbitrage

### Acquisitions

Par acte authentique signé le 21 décembre 2011, il a été acquis un commerce de pied d'immeuble, détenu en copropriété (locataire : Maisons du Monde), de 637 m<sup>2</sup> utiles, 45 rue René Goscinny (anciennement rue de Périgueux) à Angoulême (16). Cet investissement, d'un montant de 1 264 513 € acte en mains dégage un rendement de 6,18%.

### Arbitrages

Agropolis II - boulevard de la Lironde à Montferrietz-sur-Lez (34)

Signature d'un acte de vente de vente le 4 octobre 2011, concernant des lots de copropriété à usage de bureaux, pour un prix de 530 000 € net vendeur.

42 bis rue Marcel Dassault à Boulogne (92)

Signature d'une promesse de vente le 19 octobre 2011, 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 de la promesse de vente le 8 décembre 2011, concernant des lots de copropriété de bureaux, pour un prix net vendeur de 478 853 €.