

Chère Associée, Cher Associé,

L'objectif de développement de PLACEMENT PIERRE via l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital afin d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers a été largement atteint puisque l'ouverture de la première augmentation de capital de votre SCPI, après plus de 30 ans de fermeture, a été un franc succès. En effet, ouverte fin 2015, elle a été clôturée au bout de 10 mois et a permis de collecter plus de 31 millions d'euros !

Dans cet élan, c'est avec plaisir que nous vous annonçons que votre SCPI a ouvert sa deuxième augmentation de capital le 23 décembre 2016 à un prix de souscription de 340 euros par part. Cette nouvelle augmentation de capital de 51 millions d'euros, va permettre de renouveler le parc immobilier de PLACEMENT PIERRE.

En effet, après l'acquisition en indivision du Domaine de Saint Just le 14 septembre, votre SCPI est propriétaire depuis le 7 octobre 2016, avec les SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT (70 %) et PIERREVENUS (10 %), du Château SCHLOS KRICKENBECK en Allemagne. Ce magnifique château, à seulement 40 minutes de l'aéroport de Düsseldorf, se situe en plein cœur d'une réserve naturelle. Datant du XIII<sup>ème</sup> siècle, il se compose de plus de 160 chambres, de salles de réunion, d'un espace de fitness. De plus, votre SCPI est également propriétaire d'un local commercial d'une surface de plus de 270 m<sup>2</sup> à BUSSY SAINT GEORGES (77).

En outre, les investissements réalisés au cours du dernier trimestre 2016 font ressortir un taux d'occupation financier de près de 87%. Néanmoins, compte tenu des signatures intervenues en janvier 2017 et de celles qui interviendront au premier semestre 2017, nous assisterons au cours de l'année à venir à une évolution significative du taux d'occupation financier de votre SCPI.

Enfin, dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, via ses actions n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. Ainsi, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé le 8 octobre 2016 au Salon de l'Immobilier de PARIS au Palais BROGNIART au cours duquel elle est intervenue sur une conférence, co-animée avec Monsieur Henry BUZY-CAZAUX et a été interviewée par les équipes de radio.immo.fr. Une nouvelle fois les interventions de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER ont rencontré un franc succès.

Votre Société de Gestion continue d'œuvrer chaque jour afin de vous assurer des résultats pérennes.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général



## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13, avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Nanterre
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	229.500.000 €
Capital social au 31/12/15	112 543 434 € <sup>(1)</sup>
Capital social au 31/12/16	128 407 392 €
Visa AMF	SCPI n°16-28 en date du 25 novembre 2016

## CONTACTS

**Service Commercial :**  
Tel. : 01.42.68.25.98

**Service Associés :**  
Tel. : 01.55.52.53.16  
E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)  
Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

## 2 Situation du Capital

PLACEMENT PIERRE est une SCPI à capital fixe à compter du 27 Juin 2003, elle a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 Juin 2002 puis le 26 juin 2015 les SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

	Au 31 Décembre 2015**	Au 31 Décembre 2016
Capital nominal	112 543 434 €	128 407 392 €
Nombre d'associés	6 520	7 226
Nombre de parts	735 578	839 264
Nombre de parts souscrites sur le marché primaire par trimestre	769	12.251
Nombre d'immeubles	170***	168
Surface totale	134 566,88 m <sup>2</sup>	133 036,43 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	17 806 248,16 € Du 01/01/15 au 31/12/15	17 392 281,22 € Du 01/01/16 au 31/12/16
Valeur expertisée des immeubles HD	231 187 608,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation*	214 782 057,04 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	250 404 098,96 € <sup>(1)</sup>	

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 Juin 2016

\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

\*\* Valeurs de Placement Pierre après fusion

\*\*\*Lors de la fusion des trois SCPI, certains immeubles détenus en indivision ont été fusionnés ce qui explique le différentiel du nombre d'immeubles par rapport au bulletin trimestriel du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

### 3

## Augmentation de Capital

La SCPI a ouvert sa 2<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 23 décembre 2016 et ce jusqu'au 22 décembre 2017 (sauf clôture anticipée)

- Montant : 22.950.000 euros par émission de 150.000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 127.725.777 € à 150.675.777 €

- Depuis le 23 Décembre 2016 -

<b>Prix de souscription d'une part :</b>	<b>340 Euros</b>	<b>Date d'entrée en jouissance :</b>	Le 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin de souscription accompagné du règlement correspondant.
<b>Nominal :</b>	153 Euros	<b>Commission de souscription :</b>	8 % HT (comprise dans la prime d'émission)
<b>Prime d'émission :</b>	187 Euros	<b>Minimum de souscription conseillé :</b>	10 parts (pour une première souscription)
<b>Date d'ouverture :</b>	23 décembre 2016	<b>Notice publiée au BALO :</b>	Le 16 Décembre 2016
<b>Date de clôture :</b>	22 décembre 2017	<b>La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :</b>	Le Visa SCPI n° 16-28 en date du 25 novembre 2016

### 4

## Marché des Parts

Nous vous informons que les confrontations des ordres de vente et d'achat ont lieu le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède à la confrontation le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures.**

Les ordres de ventes et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
20/10/2016	17	6 032	32	6 629	6 032	283,78 €	315,00 €	0	597
21/11/2016	12	8 830	63	8 830	8 830	283,78 €	315,00 €	0	0
20/12/2016	15	2 072	21	2 247	1 936	283,78 €	315,00 €	136	311
30/12/2016	5	267	8	321	155	306,30 €	340,00 €	112 <sup>(1)</sup>	166 <sup>(2)</sup>

(1) 112 parts en vente à une valeur unitaire de 314,00 euros net vendeur soit 348,54 euros net acheteur.

(2) 166 parts à une valeur unitaire de 315,00 euros net acheteur soit 283,78 euros net vendeur.

Rappel Exercice 2015 ** (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/16 au 31/03/16 (3 mois)	Du 01/01/16 au 30/06/16 (6 mois)	Du 01/01/16 au 30/09/16 (9 mois)	Du 01/01/16 au 31/12/16 (12 mois)
286,64 €		315,00 €	315,00 €	315,00 €	315,86 €

\*\*Prix de la part acquéreur moyen pondéré de Placement Pierre après fusion. Ce chiffre tient compte du marché de PPS1 avant fusion du 01/01/2015 au 30/05/2015.

### 5

## Distribution des revenus et Performances

### 5-1 / Distribution des revenus :

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	4,05 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	4,05 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	4,05 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	4,14 €	--	--

<b>Revenu annuel 2016</b>	16,29 € / part
---------------------------	----------------

### 5-2 / Performances :

### Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

5 ans (2011/2016)	10 ans (2006/2016)	15 ans (2001/2016)*	20 ans (1996/2016)*
4,78 %	9,15 %	12,78 %	4,44 %

\*Les valeurs prises en compte de 1994 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de Placement Pierre.

	2015	2016
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	16,29 €	16,29 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	286,64 €	315,86 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,68 %</b>	<b>5,16 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	288,24 €	286,64 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	286,64 €	315,86 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>- 0,55 %</b>	<b>+ 10,19 %</b>

ND : Non déterminé

\*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

\*\* Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il correspond à la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N.

\*\*\*Déterminé par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1

## 6

### Situation Locative

#### Libérations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
45 bis route des Gardes 921190 MEUDON	Bureaux	114,57 m <sup>2</sup>	01/09/2016
1 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	Bureaux	200 m <sup>2</sup>	01/12/2016
20 place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	144 m <sup>2</sup>	15/10/2016
Techno Club Bat 2 – 1 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	59 m <sup>2</sup>	15/10/2016
Espace Saint-Christophe 95800 CERGY SAINT CHRISTOPHE	Bureaux	20 m <sup>2</sup>	01/10/2016
Techno Club - 31000 BLAGNAC	Bureaux	70 m <sup>2</sup>	27/10/2016

#### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
90 rue de Paris 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	248 m <sup>2</sup>	01/11/2016
Elysée Massy 91300 MASSY	Bureaux	1 700 m <sup>2</sup>	01/10/2016
Techno Club Bat 2 – 1 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	96 m <sup>2</sup>	15/10/2016
Miniparc de la Taillat 38240 ZIRST MEYLAN	Bureaux	180 m <sup>2</sup>	01/07/2016
L'Edison – 53 boulevard Vauban 78280 GUYANCOURT	Bureaux	205 m <sup>2</sup>	01/10/2016
121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	251 m <sup>2</sup>	01/08/2016
3 rue Nationale 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	225 m <sup>2</sup>	01/12/2016

## 7

### Patrimoine

#### Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
21/12/2106	2 quai du Commerce 69000 LYON	Bureaux / Commerce	913,60 m <sup>2</sup>	1 500 000 €

#### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
07/10/2016	Chateauform à KRICKENBECK en Allemagne	Château + centre de conférence	3 251 m <sup>2</sup>	4 165 000 €
21/10/2016	Avenue Jacques Cartier 77000 BUSSY SAINT GEORGES	Commerces	273,85 m <sup>2</sup>	1 030 000 €

#### Engagement :

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Signature du compromis	Signature de l'acte	Prix d'acquisition HD
13 avenue Lebrun 92160 ANTONY	Immeuble de bureaux	6 011 m <sup>2</sup> + parkings	29/07/2016	09/01/2017	22 000 000 €

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

(i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2016	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2016	Au 30/06/2016	Au 30/09/2016	Au 31/12/2016
86,89 %		86,77 %	88,07 %	86,82 %	85,93 %

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

**Revenus Fonciers :** Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

**1/ Frais réels** Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

**2/ Le régime dit « Micro-Foncier »** Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier du régime fiscal du micro foncier. L'abattement est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

**Revenus Financiers :** Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement. **Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus, est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.**

**Attention pour l'année fiscale 2018 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2017.**

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents. Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

**Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :** Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Valeur ISF au 31 décembre 2016 : 306,30 €**

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

Conditions valables par application de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

⇒ **Conditions Générales :** Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers. Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividendes à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées. **La Société ne garantit pas la revente des parts.**

⇒ **Confrontation et prix d'exécution :** La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h**, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables **sur notre site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)**. Pendant cette même période, la société de gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

⇒ **Cession de parts :** Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. **L'ordre doit être accompagné** de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité du présent ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente (cf. : article 422-205 du RG AMF).

⇒ **Acquisition de parts :** Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. **L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient **reçus au plus tard la veille de la confrontation**.

## Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

**Cession de gré à gré :** Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

**Transferts de parts :** Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.