

# PLACEMENT PIERRE

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

2018



## PLACEMENT PIERRE

**Société Civile de Placement Immobilier**  
à capital variable de 153 450 585 € au 31 décembre 2018  
RCS Nanterre n° 337 646 764  
Siège social : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY Cedex  
Visa A.M.F. SCPI n° 19-01 en date du 12 février 2019

# RAPPORT ANNUEL



# PLACEMENT PIERRE

2018

## *Table des matières*

MOT DU GERANT	4
PLACEMENT PIERRE / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	20
REGLEMENTATION	20
REGIME FISCAL DES REVENUS	21
TRESORERIE	23
RESULTATS	23
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>27</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	45
ASSEMBLEE GENERALE	48
GLOSSAIRE	51

## MOT DU GERANT

### L'environnement économique en 2018 :

L'année 2018 se clôture par une croissance de 1,5%\* soit une légère baisse (de 0,80) par rapport à l'année 2017 où elle était de l'ordre de 2,3 %.

Après un niveau de croissance record atteint en 2017, le début 2018 a connu un démarrage un peu moins rapide, dû à une faible diminution de la consommation des ménages en biens, dans un contexte international de multiplication des incertitudes avec notamment le dossier du Brexit.

Néanmoins, la croissance est restée soutenue pendant la seconde moitié de l'année 2018 et se stabilise sur les deux derniers trimestres à 0,3% avec une progression du PIB de près de 0,4% par trimestre, sous l'effet des mesures de soutien au pouvoir d'achat, une croissance modérée de l'emploi salarié et du maintien des taux d'emprunt à un niveau bas.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### Le marché de l'investissement en 2018 :

En hausse de 12% par rapport à 2017, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros\*\*, soit la cinquième année consécutive de progression.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux, à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, les bureaux concentrent 70% des montants investis, soit une hausse de 26% par rapport à 2017 localisé principalement à Paris-Ile de France. Cette progression est confirmée au quatrième trimestre, qui représente à lui seul la multiplication de transactions d'envergure.

La surface totale des actifs transactés en 2018 (environ 9,2 millions de m<sup>2</sup>) n'aura d'ailleurs progressé que de +3% en un an ; c'est donc bien la hausse des prix qui alimente la progression des volumes d'investissement.

Le niveau d'investissement en commerce est également en hausse de 14% par rapport à l'année précédente avec 2,4 milliards d'euros investis, et ceux en logistique atteignent 1,5 milliards d'euros soit une hausse de 37%. Ainsi, la tendance de l'immobilier français et européen est marquée par une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : croissance des loyers faciaux puis économique.

### Perspectives et évolutions 2018 :

En 2018, l'engouement pour le placement dans les SCPI de rendement n'a pas failli. Après une année 2017 marquée par une collecte nette de 6,2 milliards d'euros, la tendance est légèrement en retrait en 2018 avec une collecte de plus de 5 milliards d'euros, restant à la hauteur de 2016.

La fin d'année 2018 a été très active en matière d'investissements avec 2 milliards investis principalement dans des actifs de bureaux à plus de 50 %, suivi des actifs de commerce à plus de 20%, de nombreux investissements ont été réalisés sur la zone du grand Paris et comme en 2017 sur la zone euro.

Quant à la capitalisation, les SCPI d'immobilier d'entreprise sont en progression (+13 %), puisqu'elles passent de plus de 46 milliards d'euros fin 2017, à près de 52 milliards d'euros au 31 décembre 2018\*\*\*, permettant à nouveau d'afficher un record historique : étant rappelé que la capitalisation des SCPI a quasi doublé en quatre ans, en effet elle affichait en juin 2014 près de 29 milliards d'euros.

Cette dynamique se confirme par les performances réalisées par les SCPI de "bureaux", passant de 32,815 milliards d'euros au 31 décembre 2017 à 35,401 milliards d'euros au 31 décembre 2018\*\*\*, soit une progression de 7,88 % par rapport à l'année précédente.

\*\*\*\*\*

PLACEMENT PIERRE enregistre elle aussi une augmentation de sa capitalisation ; en passant de près de 323 millions d'euros fin 2017 à plus de 346 millions d'euros fin 2018, soit une progression de plus de 7 %, et atteint au 31 décembre 2018 un taux d'occupation financier de près de 90 %.

L'année 2018 a enregistré une collecte mesurée de plus de 18 millions d'euros ; qui grâce à l'anticipation des investissements réalisés en 2017 (près de 95 M€) ; nous a permis de ressortir un résultat par part de 16,34 € pour une distribution de 16,20 € par part tout en redotant le report à nouveau par part qui passe de 5,37 euros fin 2017 à 5,51 euros fin 2018, nonobstant l'émission de près de 54 000 parts nouvelles.

Dans la continuité des résultats obtenus, la SCPI PLACEMENT PIERRE enregistre un TRI\*\*\*\* sur 5 ans de 6,96 % pour une moyenne des TRI de SCPI spécialisées en bureaux de 4,73 % et un TRI\*\*\*\* sur 10 ans de 7,72% pour une moyenne de 6,95%.

Par ailleurs, il est à noter que le taux de distribution sur la valeur de marché de PLACEMENT PIERRE ressort à **4,73 %** sur l'année 2018 soit **+ 0,55** par rapport à la moyenne des SCPI de bureaux qui ressort à 4,18 % en 2018\*\*\*. La variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à **+ 0,64 %** (VPM année N = 342,16 € / VPM année N-1 = 340 €).

Par ailleurs, l'année 2018 aura été des plus marquantes pour la SCPI PLACEMENT PIERRE dont les associés ont voté le 19 décembre 2018 en Assemblée Générale Extraordinaire l'adoption de la variabilité du capital.

Ce changement de statut capitalistique apporte ainsi un nouvel élan à la SCPI PLACEMENT PIERRE, permettant une meilleure distribution de ses parts tout en maîtrisant la collecte.

En 2019, la politique d'arbitrages des actifs pesant sur le taux d'occupation financier sera ainsi intensifiée. Le développement de votre SCPI sera poursuivi avec une collecte maîtrisée et une politique d'investissement s'inscrivant dans la recherche d'actifs présentant une bonne localisation et une rentabilité sécurisée.

Grâce à l'anticipation des investissements retenus fin 2018 et concrétisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 pour un montant de plus de 22 millions d'euros sur 2 actifs situés à LIMOGES (87000) et BOIGNY SUR BIONNE (45760), ainsi qu'à l'utilisation pour partie de notre ligne de découvert autorisé et du recours à l'emprunt, votre SCPI réunira les conditions nécessaires à la sécurisation de ses résultats pour l'exercice 2019.

Comme depuis de nombreuses années, votre Société de Gestion se mobilise par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, afin d'assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

\*Source INSEE

\*\*Source Cushman & Wakefield

\*\*\* Source IEIF

\*\*\*\* TRI annualisé : Le taux de Rentabilité annualisé Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considéré 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.

## PLACEMENT PIERRE

- › Société Civile de Placement Immobilier à capital variable de 153 450 585 € au 31 décembre 2018
- › Siège Social :
  - Jusqu'au 30 juin 2019 : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
  - A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- › Date de création : 22 avril 1986
- › N° d'immatriculation : 337 646 764 RCS NANTERRE
- › Echéance statutaire : 22 avril 2050
- › Capital statutaire maximum : 185 130 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 19-01 du 12 février 2019

## CHIFFRES CLES

	au 31/12/2018	Global	Par part
Capital souscrit		153 450 585,00 €	153,00 €
Nombre de parts		1 002 945	
Nombre d'associés		7 708	
Valeur vénale / Expertise		322 785 780,00 €	321,84 €
Valeur de réalisation		300 737 149,72 €	299,85 €
Valeur de reconstitution		352 194 089,93 €	351,16 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2018			342,16 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018			345,00 €
Capitalisation (basé sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018)		346 016 025,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2018			310,81 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2018 <sup>(1)</sup>			306,95 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2018 <sup>(2)</sup>			274,77 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>		15 698 441,98 €	16,34 €
Distribution de dividendes 2018 <sup>(3)</sup>		15 563 337,30 €	16,20 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2018)		5 524 773,57 €	5,51 €
Surface en m <sup>2</sup>		150 945,41 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		165	
Taux d'occupation financier		89,96 %	

<sup>(1)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,76 %

<sup>(2)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 88,41 %

<sup>(3)</sup> Base de 960 700 parts en jouissance sur toute l'année

CAPITALISATION  
346 M€

89,96%  
Taux  
d'occupation  
financier

165  
Actifs

7 708  
Associés

16,20 €/part  
Dividende 2018

5,51 €/part  
Report à nouveau

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

---

### FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €  
Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

#### DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

#### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA  
• Tel: 01 55 52 53 16  
• Site internet: [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

#### Président

Monsieur Alain FERRAGUT  
4 rue de l'éolienne – BOUC BEL AIR (13320)

#### Vice-Président

Monsieur Jean-Philippe RICHON  
7 allée des Poiriers – LAXOU (54250)

#### Secrétaire

Monsieur Pascal SCHREINER  
28 rue des Roses – MARLENHEIM (67520)

#### Membres

Monsieur Jean Claude BADIALI  
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)

Madame Dany PONTABRY  
28 boulevard Tripet – CANNES (06400)

Monsieur Alain POUCH  
10 rue Arago – MONTAUBAN (82000)

Monsieur Michel ROLAND  
27 rue Cassette – PARIS (75006)

SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT  
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE,  
75, rue Paradis – MARSEILLE (13006)

SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE  
Représentée par Madame Isabelle CLERC,  
104/110 Boulevard Haussmann – PARIS Cedex 8 (75379)

SC LA PERRIERE  
Représentée par Monsieur Joel MAITRE,  
3b rue Jean La Bruyère – VERSAILLES (78000)

SCI DE L'OUEST  
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON  
41 rue Poliveau – PARIS (75005)

Société SNRT SA  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,  
11 rue Père Louis de Jabrun - Appart 403 – BORDEAUX (33000)

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

#### Titulaire

#### REVISION CONSEIL AUDIT

4, rue Brunel – PARIS (75017)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

#### Suppléant

#### Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX

50, rue de Marseille – LYON (69007)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

## EXPERT IMMOBILIER

---

#### CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2017 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

## DEPOSITAIRE

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 22 Avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT. La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la société de gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçue de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249.999.000 Francs (soit 38 112 101,86€). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14€ et s'est établi à 38 166 514€, représenté par 166 666 parts de 229€. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037€ prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229€ à 153€, en contrepartie le compte de réserves indisponibles a été doté de 12 666 616€. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764€ était représenté par 156 581 parts de 244€ détenu par 1 753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98€ prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47 007 567€ par la création de 140 573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153€ chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 544 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbé ces deux SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit, et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 22 950 000€ pour le porter de 112 425 777€ à 135 375 777€ par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 153€.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à soule, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777€, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6 554 associés.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit à 112 543 434€, soit 735 578 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6 520 associés.

Lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital, afin de porter le capital de 135 375 777€ à 173 625 777€ par la création de 250 000 parts nouvelles au nominal de 153€.

#### Collecte des capitaux en 2018

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI PLACEMENT PIERRE a collecté 18 426 240 €, portant sur :

- La fermeture en date du 18 juin 2018 de la 2<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte en date du 23 décembre 2016, via la souscription de 32 886 parts au prix de 340€.
- La clôture en date du 30 octobre 2018 de la 3<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte en date du 13 août 2018, via la souscription de 21 000 parts au prix de 345€.

Au 31 décembre 2018, le capital est de 153 450 585 €, il est divisé en 1 002 945 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 7 708 associés, composés à hauteur de 64 % de personnes physiques et 36 % de personnes morales.

## Evolution du capital de PLACEMENT PIERRE

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de PLACEMENT PIERRE ainsi que le nouveau capital social statutaire maximum de la société initialement fixé à 229 500 000 d'euros a été ramené à 185 130 000 d'euros, soit 1 210 000 parts de 153 € de nominal.

### AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS DU CAPITAL

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
26/06/2015	112 425 777 € pour 734 809 parts	135 375 777 € pour 884 809 parts	150 000 parts	153 €
28/06/2016	135 375 777 € pour 884 809 parts	173 625 777 € pour 1 134 809 parts	250 000 parts	153 €

### AUGMENTATIONS DE CAPITAL

N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 28/06/2016)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
1	23/12/2015	112 425 777 € pour 734 809 parts	100 000 parts	315 €	31 500 000 € (100 000 parts)	18/10/2016	127 725 777 € pour 834 809 parts	7 158	
2	23/12/2016	127 725 777 € pour 834 809 parts	150 000 parts	340 €	50 026 240 € (147 136 parts)	30/06/2018	150 237 585 € pour 981 945 parts	7 724	22 950 000 € pour 150 000 parts
3	13/08/2018	150 237 585 € pour 981 945 parts	21 000 parts	345 €	7 245 000 € (21 000 parts)	30/10/2018	153 450 585 € pour 1 002 945 parts	7 708	20 175 192 €* pour 131 864 parts

\* Situation à la clôture si l'augmentation de capital est intégralement souscrite

### EVOLUTION DES PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

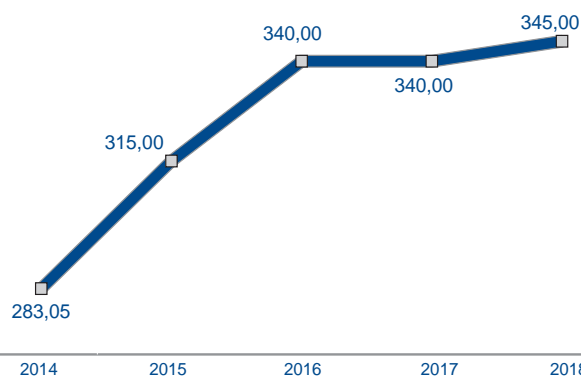
	2014 <sup>(1)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	283,05	315,00	340,00	340,00	345,00
Variation du prix de souscription		+ 11,29 %	+ 7,94 %	-	+ 1,47 %
		+ 21,89 %			
Prix moyen pondéré de la part	288,24	286,64	315,86	340,00	342,16
Variation de prix moyen pondéré*		- 0,55 %	+ 10,19 %	+ 7,64 %	+ 0,64 %
		+18,71 %			

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

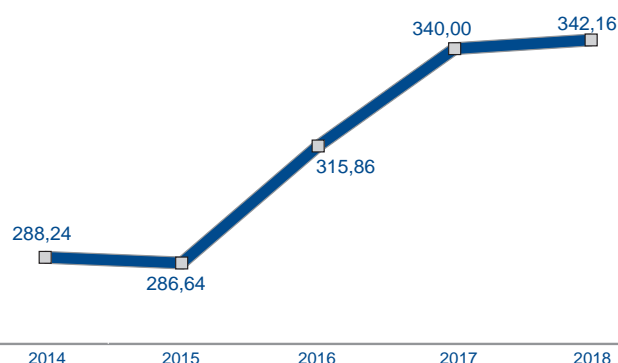
<sup>(1)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

<sup>(2)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

#### Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



#### Prix moyen pondéré de la part (en €)





## EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	1 637	7 272	30 203	14 084	19 082
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,53 %	0,98 %	3,60 %	1,48 %	1,90 %
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	920	-	112	-	-

## II. MODALITES DU MARCHÉ SECONDAIRE EN CAPITAL FIXE AU COURS DE L'ANNEE 2018

A la suite de l'adoption de la clause de variabilité du capital voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, le marché des parts de La SCPI PLACEMENT PIERRE a été suspendu à compter du 21 décembre 2018 jusqu'au 5 mars 2019, date de sa réouverture en capital variable.

Sur l'exercice 2018, 19082 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 342,16€ par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2018, 2 757 parts ont été échangées à une valeur de 345,00€ net acquéreur.

### Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
<b>Au cours de l'exercice 2018 :</b>		
Ordres de vente exécutés	19 082	202
Ordres d'achat exécutés	19 082	141
<b>Au 31/12/2018 :</b>		
Ordres de vente non exécutés	0	0
Ordres d'achat non exécutés	4	1

## II.bis MODALITES DE RETRAIT DES PARTS DUPUIS LE 5 MARS 2019

### A. RETRAIT AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les demandes de retrait ne peuvent être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois suivant l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

**1- Conformément à l'article 8 des statuts**, il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieure :

- **A compter du 5 mars 2019** : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 31,50 €, **soit une valeur de retrait de 318,50 € par part.**

**2- Soit il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

**3- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement** et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- a. Information de l'AMF par la Société de gestion
- b. Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et Financier.

### B. RETRAIT SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

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 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € 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 immobilières" s'il y a lieu.

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

**Le patrimoine de votre SCPI se compose de 165 actifs immobiliers d'une surface totale de 150945,41 m<sup>2</sup>, pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 293095201 €.**

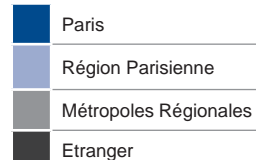
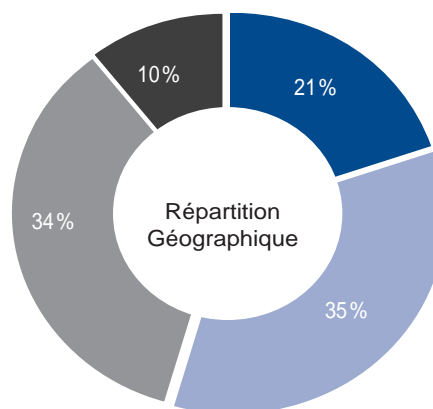
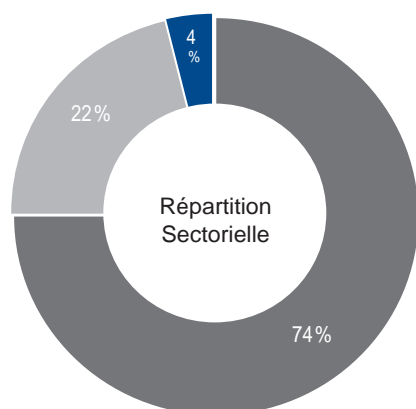
**La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2018 à 322 785 780 € hors droits.**

A patrimoine identique au 31 décembre 2018, c'est-à-dire sans tenir compte des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2018 ressort à 322 785 780 € contre 321 322 948 € pour l'exercice précédent, faisant ainsi apparaître une valorisation de 0,46%.

Pour la détermination des valeurs d'expertise de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

*Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.*

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles HD		Répartition Géographique				valeurs en € TOTAUX
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	32 756 000 10,15%	81 840 580 25,35%	95 955 000 29,74%	29 650 000 9,19%	240 241 580 74,43%
	COMMERCES	33 834 000 10,48%	24 126 000 7,48%	12 505 000 3,87%		70 465 000 21,83%
	LOCAUX D'ACTIVITES		6 100 000 1,89%			6 100 000 1,89%
	HOTELS SEMINAIRES			1 755 000 0,54%	4 190 200 1,30%	5 945 200 1,84%
	AUTRES	34 000 0,01%				34 000 0,01%
TOTAUX		66 624 000 20,64%	112 066 580 34,72%	110 255 000 34,16%	33 840 200 10,48%	322 785 780 100,00%



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisition :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2018, la SCPI PLACEMENT PIERRE n'a réalisé aucune acquisition.	
<b>Total</b>	<b>Néant</b>

B. Engagement :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2018, la SCPI PLACEMENT PIERRE a signé un compromis concernant une acquisition en VEFA.	
Parc Ester Technopole à <b>LIMOGES (87)</b> Bureaux et activités de 5 519 m <sup>2</sup> compromis signé le 20/12/2018	13 000 000
<b>Total</b>	<b>13 000 000</b>

C. Cessions :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2018, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé 5 cessions :	
65 rue de la Garenne à <b>SEVRES (92)</b> Bureaux de 650 m <sup>2</sup> vendu le 05/01/2018	570 000
Les bureaux Borely à <b>MARSEILLES (13)</b> Bureaux de 844 m <sup>2</sup> vendu le 27/02/2018	2 100 000
1 rue Claire à <b>LYON (69)</b> Bureaux de 600 m <sup>2</sup> vendu le 28/02/2018	450 000
34/38 rue Jules Verne à <b>ORVAULT-NANTES (44)</b> Bureaux de 400 m <sup>2</sup> vendu le 05/07/2018	480 000
Parc de Mirande - rue Coubertin à <b>DIJON (21)</b> Bureaux de 639 m <sup>2</sup> vendu le 10/10/2018	400 000
<b>Total</b>	<b>4 000 000</b>

### B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation au 31 décembre 2018 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 89,96%.

Le montant des loyers facturés en 2018 ressort à 21 981 250,27€.

#### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

41.91	CAPELLEN Business Park - <b>LUXEMBOURG</b> ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	1 778 820,47
41.89	Zac de Balma Gramont - <b>BALMA (31)</b> ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	413 701,07
41.90	100/102 avenue du Président <b>KENNEDY - PARIS (16)</b> ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	192 408,49
41.87	26/28 rue Diderot - <b>NANTERRE (92)</b> ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	171 511,13
41.28	Antinea - <b>MONTPELLIER (34)</b> RELOCATION - EFFET ANNEE PLEINE	115 034,86
41.10	Elysées Massy - <b>MASSY (91)</b> FIN DE FRANCHISE LOCATIVE	77 967,83
02.57	26 rue des Carmes - <b>PARIS (05)</b> RELOCATION	71 639,74
41.06	Le Métroport - <b>VILLENEUVE D'ASCQ (59)</b> RELOCATION PLATEAU DU 1 <sup>ER</sup> ETAGE	55 380,74
41.56	1/5 place Paul Claudel - <b>MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)</b> RELOCATION	53 193,87
02.11	Quartier de la Gare - <b>ORLEANS (45)</b> RELOCATION	52 530,42

#### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

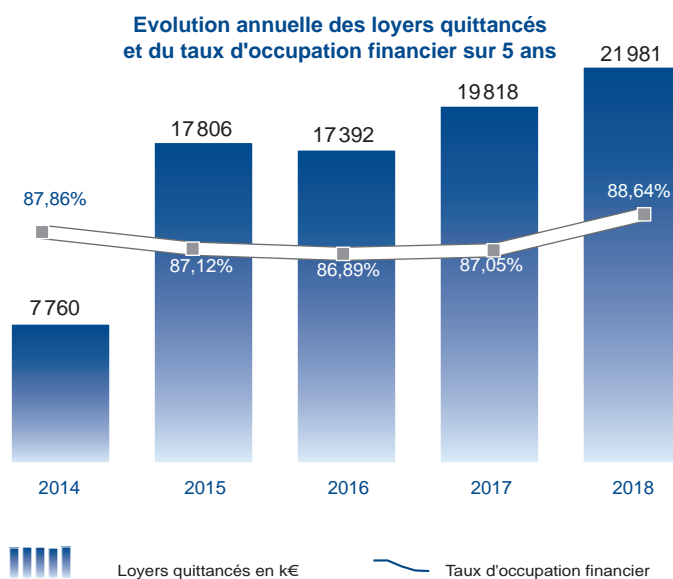
41.80	62/64 rue de Javel - <b>PARIS (15)</b> VACANCE	- 267 055,19
41..59	Le Métropole - <b>BOULOGNE BILLANCOURT (92)</b> VACANCE	- 148 247,22
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - <b>BOULOGNE (92)</b> VACANCE	- 100 353,81
41.46	Le Louis XIV - <b>LILLE (59)</b> VACANCE	- 87 986,62
41.49	Le Grand Central - <b>NICE (06)</b> VACANCE	- 50 203,89
02.88	156/200 rue Denis Papin - <b>BARENTIN (76)</b> VACANCE	- 46 293,09
41.11	EUROPARC DE RAMONVILLE - <b>RAMONVILLE (31)</b> VACANCE	- 45 672,55
02.42	34 avenue Gambetta - <b>HYERES (83)</b> VACANCE	- 40 050,79
44.43/55	La Pyramide - <b>LYON (69)</b> VACANCE	- 38 722,27
41.36	Le Louis XIV - <b>LILLE (59)</b> VACANCE	- 36 208,24

	2014 <sup>(1)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)</b>					
Loyers théoriques 100%	8 832 935	20 439 918	20 015 418	22 766 173	24 798 835
Loyers quittancés	7 760 392	17 806 248	17 392 281	19 817 792	21 981 250
		- 2,32 %	+ 13,95 %	+ 10,92 %	

<b>EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES</b>				
MOYENNE 2014 <sup>(1)</sup>	MOYENNE 2015 <sup>(2)</sup>	MOYENNE 2016 <sup>(2)</sup>	MOYENNE 2017 <sup>(2)</sup>	MOYENNE 2018 <sup>(2)</sup>
87,86%	87,12%	86,89%	87,05%	88,64%

<sup>(1)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

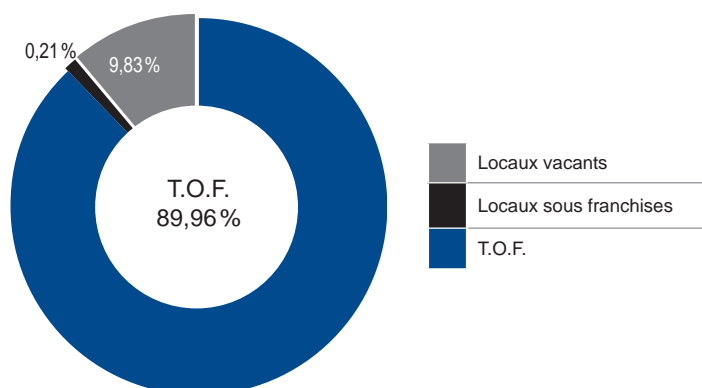
<sup>(2)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.



<b>EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES</b>				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2017</b>	85,56%	87,11%	87,46%	87,95%
<b>2018</b>	88,93%	88,00%	87,66%	89,96%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2018, 24 741,49 m<sup>2</sup> sur un total de 150 945,41 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018**



## C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année.

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.01	<b>1 rue Claire LYON</b>									
	Crédit Agricole Centre Est	30/06/11	600	45 000	<b>VENDU le 28/02/18</b>					-
02.10	<b>3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	C.H.S de Villejuif	30/06/16	204,94	28 000	Dxomark Image Labs	01/07/18	204,94	36 919	+32 %	14 000
02.11	<b>Quartier de la Gare ORLEANS</b>									
	DPT LOIRET	01/03/13	216	17 280						43 500
	Ressource Mutuelle	01/01/17	774	47 000	Sopra	01/01/18	554	40 332	-	
02.13	<b>45 bis Routes des gardes MEUDON</b>									
	TECH CARE	31/08/16	170	26 000						26 000
02.14	<b>7 rue Victor Hugo SEVRES</b>									
	Aleré	31/07/11	556	97 300						97 300
02.15	<b>1 avenue de l'Europe TOULOUSE</b>									
	Cunningham Lindsey	30/09/11	150	9 375						9 375
	ABMI	30/06/15	115	7 187						7 187
	6MOUV	30/11/16	200	12 500						12 500
	A.D.R.A.R	30/04/17	90	5 625						5 625
02.16 & 44.03	<b>Route de Gisy BIEVRES</b>									
	TECHNO SERVES	21/06/14	54,31	3 636	Bloem-Axeweb95.com	01/01/18	54,31	5 963	+64%	1 491
	About Logic	12/10/10	425,41	38 306						38 306
	Kalimera Productions	11/04/12	107,54	8 486						8 486
02.20	<b>1 rue du pré Saint Gervais PANTIN</b>									
	HER	31/05/15	200	26 000						26 000
02.21	<b>6 rue Albert Einstein CRETEIL</b>									
	SOFICAR	15/01/16	141	20 000						20 000
02.25	<b>31 rue de Neuilly CLICHY</b>									
	ALLENCE	19/01/15	92	15 000						15 000
	MILE LIEUX	30/06/16	53							
02.37	<b>80/88 avenue du Gal Leclerc VIROFLAY</b>									
	ADQUATION	14/04/15	166	10 000						10 000
02.59	<b>65 rue de la Garenne SEVRES</b>									
	GIE Ecometering	31/03/10	273	15 166						-
	GNFA	01/01/11	224	12 840	<b>VENDU le 05/01/18</b>					-
	Grau Data Storage	01/01/15	87	4 834						-
02.61	<b>188 avenue du Général de Gaulle NEUILLY SUR SEINE</b>									
	Optical Center	30/06/17	96	40 000						40 000
02.69	<b>10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ</b>									
	Electricité de France	14/10/16	144	19 780						19 780
02.77	<b>101 rue de Prony PARIS</b>									
	T.A.C.V	31/07/17	135	35 000	Cerballiance Paris	01/01/18	135	50 000	+43%	12 500
02.84	<b>33 rue des Chardonneret TREMBLAY EN FRANCE</b>									
	Studio Tactic	03/02/15	115	11 500						11 500
	Belgium Ice Cream	31/10/15	150	13 000						13 000
	TMT	31/07/14	150	15 000						15 000

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
41.02	<b>Parc Club du Millénaire MONTPELLIER</b>									
	Maintag SAS	01/04/12	72	5 400						5 400
	Département de l'Hérault	30/06/15	368	27 600						27 600
41.05	<b>Miniparc LABEGE</b>									
	Atlog	15/04/10	68	5 770						5 770
	Siconsult	11/05/12	86	7 310						7 310
41.06	<b>Métroport VILLENEUVE D'ASCQ</b>									
	Somewhere	31/08/15	862	81 890	Société UP	15/03/18	550	60 500	+16%	34 203
Mutuelle Nationale					01/06/18	312	34 320			
41.11	<b>2 rue Giotto RAMONVILLE</b>									
	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
	Groupe LMS	01/09/17	362	32 580	Ispra	15/11/18	233	23 300		33 403
41.15	<b>136 brd Haussmann PARIS</b>									
	CESP	15/07/15	28	810						810
41.23	<b>Le Zodiaque TOULOUSE</b>									
	Econocom	01/01/16	280	25 200						25 200
41.25	<b>Bureaux de la Ferrandière LYON</b>									
	Oxipio Lyon	31/08/16	339	20 000	Riso France	12/11/18	339	20 000		17 283
41.32	<b>Technoclub BLAGNAC</b>									
	D.F.I.	31/08/16	200	18 000	Almera Christophe	04/04/18	200	19 000		4 648
41.39	<b>Micropark TREMBLAY EN FRANCE</b>									
	ALS2I	31/07/15	159	12 720						12 720
41.40	<b>Miniparc MEYLAN</b>									
	Micromédia	01/01/11	221	16 575						16 575
	XL	30/09/12	233	17 475						17 475
	Micromédia	01/01/17	253	19 500						19 500
41.41	<b>Nice Gare NICE</b>									
	AB Croisière	01/01/11	221	19 890						19 890
	Texa Services	28/02/17	87	7 830						7 830
41.42	<b>Parc Club du Golf AIX LES MILLES</b>									
	I dex Energies	31/03/11	512	46 080	Axxis formation	15/10/18	170	18 700	-	42 837
	Réactis	31/12/14	164	14 760						14 760
	Ecocem	30/11/15	186	16 740	Prevoir-Vie Groupe	01/08/18	186	21 390		9 780
	Cadware Systems	30/06/17	118	10 620						10 620
41.43	<b>La Pyramide LYON</b>									
	Prodware	31/10/09	214	13 375						13 375
	Médiapost	30/06/16	324	20 300						20 300
41.50	<b>Parc Club du Millénaire MONTPELLIER</b>									
	Emsys	29/02/12	121	12 420	Esri France	18/06/18	121	13 915		10 363
	SCIB	31/05/15	120	12 215	Roland	15/04/18	120	13 200		5 736
41.51	<b>Europarc PESSAC</b>									
	KPA Distribution	30/01/17	253	25 300	U-Need	01/04/18	253	28 270		6 325
41.53	<b>Technopolis CHILLY MAZARIN</b>									
	Ingen Bioscences	30/11/13	446	31 220						31 220
41.55	<b>La Pyramide LYON</b>									
	Lips	31/03/14	376	23 500						23 500
	Connex It	31/08/11	222	13 875						13 875
	Réalisation Bâtiments Structures	31/03/16	230	14 375						14 375

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
41.59	<b>Le Métropole BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	Greta 92 Sud	30/06/17	495	100 075						100 075
41.74	<b>6 rue Uzes PARIS</b>									
	M <sup>lle</sup> Floripes Blanco	31/10/11	82	4 720						4 720
	Mme Feuillette	18/05/16	44	6 000						6 000
41.77	<b>Europarc CRETEIL</b>									
	Ramos Brothers	14/01/17	657	59 130	Anaveo	20/06/18	657	78 840	+33%	47 514
41.90	<b>76/104 avenue du Président Kennedy PARIS</b>									
	Vacant	14/06/17	387	100 000						100 000
41.91	<b>Capellen LUXEMBOURG</b>									
	Vacant	15/11/17	1 113	210 516	Open Assessment	15/09/18	382	85 418	-	169 144
44.02	<b>Rue des Beguines CERGY</b>									
	Expert en bâtiment	26/02/09	409	36 810						36 810
	Sogipa	01/01/12								
	Imag In	30/09/16								
44.04	<b>Parc de Mirande DIJON</b>									
	Leroy Somer	31/12/07	240	19 200						12 600
	BBA Emballages	31/10/11	86	7 310						4 730
	Moteurs Leroy Somer	01/01/17	314	25 000						16 425
44.05	<b>Parc des Grands Crus CHENOVE</b>									
	Education Nationale	01/01/13	744	49 961						49 961
44.07	<b>Forum Ville Active NIMES</b>									
	Alma Finances	31/12/10	58,02	3 578						3 578
	Konica Minolta	31/08/11	297,79	17 363						17 363
	Oseni	31/03/12	326	20 103						20 103
44.09	<b>Technoclub BLAGNAC</b>									
	Centrale de Presse	30/06/14	230	20 700						20 700
	Equert International	26/10/16	70	5 950						5 950
44.10	<b>Zac Basso Combo TOULOUSE</b>									
	Oseo Innovation	31/05/12	356	20 000						20 000
44.22	<b>Les 4 Eglises NANCY</b>									
	Le Crédit Lyonnais	01/01/17	505	31 487						31 487
44.23	<b>Technopole METZ</b>									
	Stratégies Compétences	31/01/16	145	12 000						12 000
	Ideformation	01/01/17	145	17 041	Infobureau	01/10/18	145	13 050	-23%	9 000
44.24	<b>Mini Parc VILLENEUVE D'ASCQ</b>									
	Neo Sécurité	01/01/13	187	15 000						15 000
44.27	<b>Le Grand Angle VILLEURBANNE</b>									
	Lafi	01/01/16	376	47 981						47 981
44.29	<b>Activillage BRON</b>									
	VALEND A	30/04/14	673,58	56 821						45 207
44.30	<b>Valparc CHALON SUR SAONE</b>									
	AST Groupe	01/10/10	274	18 720						18 720
	CGF	15/02/15	502,13	41 420						41 420
44.33	<b>Le Mandinet LOGNES</b>									
	Gabry	17/07/08	320	25 600						27 200
	Arca Patrimoine	31/10/12	147	11 760	Efidis	01/01/18	363	36 300	+18%	-
	La Mondiale	31/03/15	216	19 000						
	Capital & Qualité Conseil	30/04/11	177	14 160	C.S.F.	01/07/18	177	17 500	+23%	10 028
	ARCA	31/10/15	207	16 500						16 515
	Coface	01/01/17	542	43 360						43 360

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
44.39	<b>87-89 rue du Général Félix Eboué ISSY LES MOULINEAUX</b>									
	HTTV	30/06/16	124	20 000	Toshiba International	10/12/18	124	30 380		18 750
44.41	<b>Henri Spaak ROSNY SOUS BOIS</b>									
	Elmo	01/01/16	135,50	10 000						10 000
44.51	<b>121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	Eliote	17/07/17	227	50 000	5com Consulting	09/01/18	227	50 850	+2%	1 485
	Eliote	17/07/17	251,50	52 000	Adforall	01/08/18	251,50	62 000	+19%	45 833
44.57	<b>2/4 rue de Bône ANTONY</b>									
	C3 CFA	01/01/11	262	28 820						28 820
	Picardif Formation	31/03/16	258	29 190						29 190
	Foncia Immobilias	01/01/16	Local d'archive	6 293						6 293
Total Surfaces vacantes			<b>24 741,14</b>	Total Surfaces relouées			<b>5 758,75</b>			
Locaux Vendus			<b>1 824,00</b>							
Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)			<b>17 158,39</b>							

Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.03	<b>34 Quai de Magellan NANTES</b>									
	Agefiph	30/06/18	303	37 070	Jean-Michel LEFEUVRE	01/07/18	303	33 360	-10%	-
	Caisse de CR	30/03/18	79	9 658	Ergonova Conseil	01/04/18	79	9 480	-2%	-
02.10	<b>3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	DXO Labs	30/06/18	286,02	40 000						20 000
02.42	<b>34 avenue Gambetta HYERES</b>									
	Foncia Iles d'Or	31/03/18	674	85 270	Conservatoire Botanique Nation	01/04/18	195	29 000	-	7 500
02.54	<b>34/38 rue Jules Verne ORVAULT NANTES</b>									
	Manpower	31/01/18	400	30 000	<b>VENDU LE 05/07/18</b>					12 500
02.88	<b>156-200 rue Denis Papin BARENTIN</b>									
	Pole Emploi Normandie	30/06/18	445	40 000						20 000
41.02	<b>Parc Club du Millénaire Bât 2 MONTPELLIER</b>									
	Esri France	06/07/18	165	12 375						5 986
41.05	<b>Miniparc LABEGE</b>									
	Siconsult	06/05/18	100	8 040						5 264
41.08	<b>Les bureaux de Corinthe MARSEILLE</b>									
	CNCI SNC	28/02/18	159	18 270	MACSF Assurances	01/04/18	159	23 800		1 573
41.11	<b>2 rue Giotto RAMONVILLE</b>									
	Groupe LMS	31/03/18	237	21 330						15 976
	Girus GE	14/10/18	240	21 600						4 578
41.13	<b>Actiparc LA PENNE SUR HUVEAUNE</b>									
	Menard SNC	30/11/18	200	18 000						1 516
41.19	<b>Centre d'affaires JOUY EN JOSAS</b>									
	Nanectis	31/03/18	180	19 800						14 850



Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
41.29	<b>Le Cat Sud LYON</b>									
	A2MO	31/08/18	67	8 040						2 665
41.32	<b>Techno Club Bât 2 BLAGNAC</b>									
	Acti Conseils	20/04/18	115	10 350						7 194
41.36	<b>Le Louis XIV LILLE</b>									
	Cyta Belvia Lille	30/04/18	505	50 500						36 252
41.39	<b>Paris Nord II TREMBLAY EN FRANCE</b>									
	EFG Partner Mobilier	16/09/18	120	9 600						2 791
41.43	<b>La Pyramide LYON</b>									
	Algorys	14/04/18	78	3 900						3 171
41.46	<b>Le Louis XIV LILLE</b>									
	Soreli	01/01/18	505	57 805						57 805
41.49	<b>Nice Gare NICE</b>									
	Trésorerie Générale	30/11/18	551	46 835						3 945
	Elyje	01/01/18	470	43 475						43 475
41.55	<b>La Pyramide LYON</b>									
	C.R.I.I.F	13/04/18	152	7 600						6 243
	Réalisation Bât	31/03/18	275	13 750						12 031
41.59	<b>Le Métropole BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	Pixalione	31/01/18	237	47 400						39 994
41.60	<b>Le Buzenval PARIS</b>									
	Etamine	30/09/18	217	53 268	Groupe Belvedia	01/10/18	217	56 250	+6%	-
41.80	<b>62/64 rue de Javel PARIS</b>									
	Cerballiance	30/04/18	968,08	220 000						156 923
41.90	<b>76/104 avenue du Président Kennedy PARIS</b>									
	Nerim	31/07/18	1 043,20	416 653	Marc Dorcel	01/08/18	1 043,20	312 489	-25%	-
44.11	<b>Le Point Centre BORDEAUX</b>									
	Mutuelle MGAS	31/08/18	138	20 015	Sovitrat 36	01/09/18	138	20 010	-	-
44.30	<b>Valparc CHALON SUR SAONE</b>									
	Gerin	01/01/18	234	23 401						23 401
44.33	<b>Le Mandinet II LOGNES</b>									
	Nova voyages	30/09/18	100	11 893						2 973
44.39	<b>87-89 rue du Général Felix Eboué ISSY LES MOULINEAUX</b>									
	Paritel opérateur	31/03/18	124	20 000	SNR Partners	01/10/18	124	27 280	+36%	10 000
44.51	<b>121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	Eliote	31/03/18	412	76 220						57 110
44.56	<b>25/35 rue de l'Eglise ANTONY</b>									
	Maisons BBC	08/08/18	65	10 000	Unit PC	01/10/18	65	13 500	+35%	1 440
44.62	<b>3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT</b>									
	Trefle Applications	30/11/18	225	36 000						3 000
Total Surfaces vacantes			<b>10 306,30</b>			Total Surfaces relouées		<b>2 323,20</b>		
Locaux Vendus			<b>400,00</b>							
Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)			<b>7 583,10</b>							

## D. TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire, l'entretien du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, le poste « provisions pour gros entretien » représente 2 423 900 € après dotation de 1 108 200 € et reprise de 1 978 100 € en 2018.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 718 121,64 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2018 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2018				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres <b>BOULOGNE</b>	Travaux de rénovation locaux vacants et travaux de copropriété étanchéité	290 959	
41.46	7 boulevard Louis XIV <b>LILLE</b>	Travaux de remise en état du plateau avant relocation	168 649	
41.36	Le Louis XIV - 7 boulevard Louis XIV <b>LILLE</b>	Rénovation locaux vacants	167 200	
41.91	Capellen Business Park <b>LUXEMBOURG</b>	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	160 071	
02.84	33 rue des Chardonnerets <b>TREMBLAY EN FRANCE</b>	Travaux de rénovation hall immeuble et local vacant	119 222	
41.59	Le Métropole <b>BOULOGNE</b>	Réfection lot vacant et remise en peinture du hall	94 702	
44.33	Le Mandinet <b>LOGNES</b>	Rénovation locaux vacants	83 217	
41.90	100/102 avenue du Président Kennedy <b>PARIS</b>	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	73 482	
02.10	3 rue Nationale <b>BOULOGNE</b>	Rénovation locaux vacants du rez-de-chaussée	72 702	
41.58	Tour Montparnasse <b>PARIS</b>	Travaux de copropriété	69 540	
41.42	Parc Club du Golf – Bat 3 <b>AIX LES MILLE</b>	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	69 378	
41.80	62/64 rue de Javel <b>PARIS</b>	Remplacement luminaires, dépose cloison et investigation structure	50 880	
41.39	Paris Nord II - 33 rue des chardonnet <b>TREMBLAY</b>	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	47 919	
41.27	Le Central - 6 rue Albert Einstein <b>CRETEIL</b>	Travaux de copropriété	46 366	
02.69	20 place Salvador Allende <b>VILLENEUVE D'ASQ</b>	Rénovation locaux vacants	45 482	
41.51	Europarc Pessac - Bat.10 <b>PESSAC</b>	Rénovation locaux vacants	40 859	
41.06	Le Métroport <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b>	Travaux de division du plateau du 1 <sup>er</sup> étage	37 240	
44.09	Technoclub <b>BLAGNAC</b>	Remplacement du système de climatisation	37 046	
44.23	Rue Claude Chappé <b>METZ</b>	Rénovation locaux vacants	33 971	
02.85	17 rue du Président Kruger <b>COURBEVOIE</b>	Travaux de toiture	33 784	
02.86	400 av. Roumanille <b>BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS</b>	Travaux de rénovation pergolas	30 442	
41.41	Nice Gare <b>NICE</b>	Travaux de réfection des parties communes du 5 <sup>ème</sup> et 6 <sup>ème</sup> étages et travaux de copropriété : ravalement de façade	27 460	
41.49	Le grand Central <b>NICE</b>	Travaux de copropriété : ravalement de façade	22 682	
44.11	Le Point Centre <b>BORDEAUX</b>	Remplacement panoplie hydrolique CTA	20 882	
41.28	ANTINEA - 185 rue Léon Blum <b>MONTPELLIER</b>	Remplacement porte de parking et travaux de climatisation	19 706	
44.02	Espace St Christophe <b>CERGY ST CHRISTOPHE</b>	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	19 368	
02.83	36 à 50 rue Donzelot <b>NEUILLY PLAISANCE</b>	Travaux de toiture	18 158	
02.14	7 rue Victor Hugo <b>SEVRES</b>	Travaux de réfection de la toiture	15 433	

### Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
41.49	Le grand Central <b>NICE</b>	Rénovation locaux vacants avec remplacement des ventilo convecteurs	285 000	
02.42	34 avenue Gambetta <b>HYERES</b>	Réhabilitation des lots vacants en appartements	200 000	
02.66	42 boulevard Guist'Hau <b>NANTES</b>	Rénovation locaux vacants	145 000	
41.91	Business Park <b>CAPELLEN Luxembourg</b>	Changement du groupe à l'amoniaque et rénovation locaux vacants	140 000	
41.59	Le Métropole <b>BOULOGNE</b>	Rénovation locaux vacants	120 000	
41.28	ANTINEA <b>MONTPELLIER</b>	Travaux ascenseurs et complément climatisation	120 000	
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvre <b>BOULOGNE</b>	Rénovation locaux vacants et travaux de copropriété	120 000	
41.90	100/102 avenue du Président Kennedy <b>PARIS</b>	Participation du bailleur aux travaux de locataire	100 000	

## Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
41.74	6 rue d'Uzes <b>PARIS</b>	Travaux sur les ascenseurs	80 000
02.24	Domaine de Pissaloup <b>TRAPPES</b>	Travaux de climatisation	70 000
41.12	Miniparc la Zolad <b>MONTPELLIER</b>	Rempalement climatiseurs au R22 et réfection étanchéité toiture	60 000
41.13	Actiparc <b>LA PENNE SUR HUVEAUNE</b>	Rénovation locaux vacants et réfection climatisation au 1 <sup>er</sup> étage	60 000
41.60	27 rue de Buzenval <b>PARIS</b>	Mise en conformité ascenseurs, remplacement porte immeuble et du contrôle d'accès	60 000
41.58	Tour Montparnasse <b>PARIS</b>	Travaux de copropriété	50 000
41.21	Parc d'Ariane <b>AIX EN PROVENCE</b>	Travaux de climatisation	50 000
41.29	Le Cad Sud - 68 cours Albert Thomas <b>LYON</b>	Rénovation locaux vacants	40 000
41.42	Parc Club du Golf – Bat 3 <b>AIX LES MILLE</b>	Rénovation des lots vacants	40 000
41.54	101 rue Sainn Dominique <b>PARIS</b>	Réfection verrière et du porche	40 000
44.23	9 rue Claude Chappé <b>METZ</b>	Rénovation locaux vacants	40 000
02.10	3 rue Nationale <b>BOULOGNE</b>	Rénovation locaux vacants	35 000
44.11	Le Point Centre <b>BORDEAUX</b>	Travaux de copropriété	35 000
41.80	62/64 rue de Javel <b>PARIS</b>	Rénovation locaux vacants	30 000
02.31	3 rue Nationale <b>BOULOGNE</b>	Rénovation locaux vacants	30 000
02.37	80/88 avenue du Général Leclerc <b>VIROFLAY</b>	Réfection toiture	30 000
41.50	Parc club du millénaire - Bat.16 <b>MONTPELLIER</b>	Réfection étanchéité toiture et remplacement de la climatisation	25 000
41.25	Bureaux de la Ferrandière <b>LYON</b>	Réfection des parties communes	22 500
41.19	Centre d'affaires <b>JOUY EN JOSAS</b>	Rénovation locaux vacants, travaux de copropriété : réfection toiture, réfection contrôle accès parking et bâtiment	20 000
02.88	156-200 rue Denis Papin <b>BARENTIN</b>	Remplacement compresseur	20 000
44.34	L'Edison <b>GUYANCOURT</b>	Rénovation locaux vacants	20 000
41.03	Résidence Bilbaina <b>BAYONNE</b>	Réfection étanchéité puits de lumière	15 000

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 21-Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, ils sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'AMF, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-18 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

## FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 650 € par personne et par réunion.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## REMUNERATION

Conformément à l'article « 19 – Rémunération » des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle est fixé à 20 000 €.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- › Conseil de Surveillance
- › Expert immobilier
- › Commissaires aux comptes
- › Dépositaire

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- › analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- › analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- › arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- › évolution du marché des parts,
- › informations diverses sur la SCPI.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

## REGLEMENTATION

**Accès à l'information** : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

**Provenance des fonds** : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

- › La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à

## EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- › la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- › suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- › conserver les actifs de la SCPI
- › certifier l'inventaire,
- › contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

## Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

- › L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- › L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- › La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- › La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

- › La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

## Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme «preneurs de risques». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risques.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI PLACEMENT PIERRE comprennent :

**Les revenus fonciers**, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016) ou luxembourgeoise (depuis 2017) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI PLACEMENT PIERRE ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt. En vertu de la Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1<sup>er</sup> avril 1958, les revenus locatifs perçus par la SCPI PLACEMENT PIERRE ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables au Luxembourg. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé au Luxembourg sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

**Les plus-values de cession** qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion : la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2018 a représenté 1,266 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,78 % (21,58 % en rémunération fixe et 8,20 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

**L'impôt sur la fortune immobilière** : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

## Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2018			
	France	Allemagne	Luxembourg
Revenu Brut	20 548 310 €	291 572 €	2 031 472 €
Charges déductibles	6 606 681 €	27 652 €	510 005 €
Intérêts d'emprunt	263 016 €	0 €	0 €
Revenu net	13 678 613 €	263 920 €	1 521 467 €
Soit par part en pleine jouissance	14,24 €	0,27 €	1,58 €
Soit un total par part en pleine jouissance (14,24 € + 0,27 € + 1,58 €)	<b>16,09 €</b>		
Impôt acquitté à l'étranger		0,05 €	0,35 €

Revenu Financier 2018	
Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement forfaitaire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

## Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	15 698 442 €
Réintégrations	+ 1 691 935 €
Déductions	- 3 473 016 €
Plus et moins values de cessions	+ 1 100 369 €
Résultat fiscal	15 017 730 €
Soit par part en pleine jouissance	15,63 €
Dont revenus foncier de source Allemande	0,27 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,05 €
Dont revenus foncier de source Luxembourgeoise	1,58 €
Impôt acquitté au Luxembourg	0,35 €

## FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	17,09	16,53	15,48	16,04	16,09
Produits financiers brut	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	17,44	15,27	11,26	5,40	15,63
<sup>(1)</sup> Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	-	-	0,04	0,33	0,27
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	-	0,05
<sup>(1)</sup> Dont revenus fonciers de source Luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt luxembourgeois	-	-	-	0,28	1,58
Impôt acquitté au Luxembourg	-	-	-	-	0,35

## TRESORERIE

Au 31 décembre 2018, la trésorerie s'établit à 1 384 565,27 €. Il est à noter que la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'élève à 3 978 286,65 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et d'une facilité de caisse, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de l'autorisation de découvert en début d'année 2018 à hauteur de 20 700 000 € en ce compris 15 000 000 € de recours à l'emprunt. Le crédit et l'autorisation de découvert ont été consentis par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- Recours à l'emprunt : 1 % l'an plus Euribor positif 3 mois
- Autorisation de découvert : 0,80 % plus Euribor positif 3 mois

### Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que la SCPI PLACEMENT PIERRE est autorisée conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 27 juin 2018 à emprunter à hauteur de 50 000 000 €.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements tout en tenant compte des arbitrages en cours ou à venir, conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

**Nous allons, lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 50 000 000 €**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 15 698 441,98 euros soit 16,34 euros par part pour 960.700 parts en jouissance sur toute l'année.

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,20 € par part en 2018 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Ainsi, une dotation de 135 104,68 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2018.

Enfin, conformément à la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale mixte de Juin 2017 et aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2017, soit 5,37 € par nouvelle part souscrite dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2018 un montant de 289 583,36 € (5,374 € x 53 886 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2018 à la somme de 5 524 773,57 €, **soit 5,51 € par part sur une base de 1 002 945 parts au 31 décembre 2018.**

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2018

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2018	15 698 441,98 €								
Report à nouveau après affectation du résultat 2017	5 100 085,53 €								
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	289 583,36 €								
<b>Résultat disponible</b>	<b>21 088 110,87 €</b>								
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale									
<table><tbody><tr><td><b>1<sup>er</sup> TRIMESTRE</b></td><td><b>4,05 €</b> par part pour <b>939 024 parts</b> en jouissance soit : <b>3 803 048,55 €</b></td><td><b>2<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b></td><td><b>4,05 €</b> par part pour <b>952 778 parts</b> en jouissance soit : <b>3 858 750,90 €</b></td><td><b>3<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b></td><td><b>4,05 €</b> par part pour <b>968 704 parts</b> en jouissance soit : <b>3 923 251,20 €</b></td><td><b>4<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b></td><td><b>4,05 €</b> par part pour <b>982 293 parts</b> en jouissance soit : <b>3 978 286,65 €</b></td></tr></tbody></table>	<b>1<sup>er</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>939 024 parts</b> en jouissance soit : <b>3 803 048,55 €</b>	<b>2<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>952 778 parts</b> en jouissance soit : <b>3 858 750,90 €</b>	<b>3<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>968 704 parts</b> en jouissance soit : <b>3 923 251,20 €</b>	<b>4<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>982 293 parts</b> en jouissance soit : <b>3 978 286,65 €</b>	
<b>1<sup>er</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>939 024 parts</b> en jouissance soit : <b>3 803 048,55 €</b>	<b>2<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>952 778 parts</b> en jouissance soit : <b>3 858 750,90 €</b>	<b>3<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>968 704 parts</b> en jouissance soit : <b>3 923 251,20 €</b>	<b>4<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b>	<b>4,05 €</b> par part pour <b>982 293 parts</b> en jouissance soit : <b>3 978 286,65 €</b>		
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2018 :</b>	<b>15 563 337,30 €</b>								
Report à nouveau après affectation	5 524 773,57 €								

	2014 <sup>(1)</sup>	2015 <sup>(2)</sup>	2016 <sup>(2)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

### EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	16,11	16,29	16,29	16,20	16,20
DVM*	5,59%	5,68%	5,16%	4,76%	4,73%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	288,24	286,64	315,86	340,00	342,16

\* Le taux de Distribution sur 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 la part acquéreur moyen de l'année N.

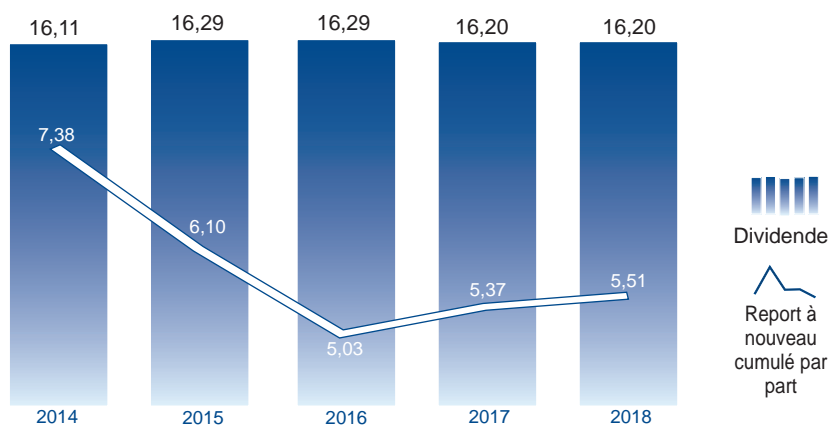
### EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	7,38	6,10	5,03	5,37	5,51
---	------	------	------	------	------

<sup>(1)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

<sup>(2)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

### Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



### TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2013 → 2018	2008 → 2018	2003 → 2018	1998 → 2018
<b>6,96%</b>	<b>7,72%</b>	<b>10,80%</b>	<b>11,41%</b>

Le Taux de Rendement 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.



EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	25,26	99,34%	24,23	99,91%	22,50	99,94%	22,48	99,93%	22,88	98,89%
Produits financiers avant prélèvements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,17	0,66%	0,02	0,09%	0,01	0,06%	0,02	0,07%	0,26	1,11%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>25,43</b>	<b>100%</b>	<b>24,25</b>	<b>100%</b>	<b>22,51</b>	<b>100%</b>	<b>22,50</b>	<b>100%</b>	<b>23,14</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	2,80	10,99%	2,44	10,07%	2,30	10,20%	2,40	10,67%	2,44	10,56%
Autres frais de gestion	1,83	7,18%	2,38	9,83%	1,79	7,96%	2,12	9,42%	1,05	4,54%
Entretien du patrimoine	0,11	0,45%	1,25	5,16%	1,20	5,32%	1,45	6,46%	1,61	6,98%
Charges locatives non récupérables	2,62	10,32%	2,26	9,31%	1,77	7,86%	1,76	7,84%	2,45	10,57%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>7,36</b>	<b>28,94%</b>	<b>8,34</b>	<b>34,36%</b>	<b>7,06</b>	<b>31,34%</b>	<b>7,73</b>	<b>34,40%</b>	<b>7,55</b>	<b>32,64%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine	0,02	0,08%	0,01	0,06%	0,06	0,25%	0,01	0,03%	0,01	0,03%
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	1,91	7,52%	-0,38	-1,55%	-0,52	-2,32%	-0,95	-4,21%	-0,91	-3,91%
Autres provisions nettes	0,02	0,07%	-0,27	-1,12%	-0,05	-0,20%	-0,35	-1,56%	0,14	0,62%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,95</b>	<b>7,67%</b>	<b>-0,64</b>	<b>-2,65%</b>	<b>-0,51</b>	<b>-2,27%</b>	<b>-1,30</b>	<b>-5,79%</b>	<b>-0,77</b>	<b>-3,31%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9,31</b>	<b>36,62%</b>	<b>7,70</b>	<b>31,75%</b>	<b>6,55</b>	<b>29,11%</b>	<b>6,43</b>	<b>28,56%</b>	<b>6,79</b>	<b>29,33%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,12</b>	<b>63,38%</b>	<b>16,55</b>	<b>68,25%</b>	<b>15,96</b>	<b>70,89%</b>	<b>16,07</b>	<b>71,44%</b>	<b>16,35</b>	<b>70,67%</b>
Report à nouveau	7,38	29,02%	5,84	24,09%	5,81	25,79%	5,95	26,44%	5,61	24,25%
Variation du report à nouveau	0,01	0,02%	0,004	0,01%	0,250	1,11%	0,857	3,81%	0,153	0,66%
Variation autres réserves	-0,41	-1,63%	-1,24	-5,12%	-0,64	-2,86%	-0,63	-2,79%	1,15	4,95%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>16,11</b>	<b>63,36%</b>	<b>16,29</b>	<b>67,16%</b>	<b>16,29</b>	<b>72,36%</b>	<b>16,20</b>	<b>72,01%</b>	<b>16,20</b>	<b>70,02%</b>
Distribution exceptionnelle										
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>16,110</b>	<b>63,36%</b>	<b>16,290</b>	<b>67,16%</b>	<b>16,290</b>	<b>72,36%</b>	<b>16,200</b>	<b>72,01%</b>	<b>16,200</b>	<b>70,02%</b>

Les éléments de l'exercice 2018 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 960 700.

<b>EMPLOI DES FONDS</b> (en €)	<b>Total au 31/12/2017</b>	<b>Variations 2018</b>	<b>Total au 31/12/2018</b>
+ <b>Fonds collectés</b>	264 207 096,72	18 426 240,00	282 633 336,72
+ <b>Cessions d'immeubles</b>	43 790 570,26	4 044 454,00	47 835 027,26
+ <b>Divers (réserve)</b>			
+ <b>Emprunts</b>			
- <b>Reconstitution RAN</b>	- 552 268,85	- 289 583,36	- 841 852,21
- <b>Commissions de souscriptions</b>	- 9 895 380,80	- 1 493 999,54	- 11 389 380,34
- <b>Acquisitions d'immeubles</b>	- 341 144 674,58	- 276 487,38	- 341 421 161,96
- <b>Frais d'acquisitions</b>	- 7 745 333,22	17 832,49	- 7 727 500,73
- <b>Divers</b>	- 37 500,00		- 37 500,00
<b>TOTAUX</b>	<b>- 51 377 490,47</b>	<b>20 428 456,21</b>	<b>- 30 949 034,26</b>

<b>EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE</b> (en €) Valeur de la société en :	<b>2014</b> <sup>(1)</sup>	<b>2015</b> <sup>(2)</sup>	<b>2016</b> <sup>(2)</sup>	<b>2017</b> <sup>(2)</sup>	<b>2018</b> <sup>(2)</sup>
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	<b>268 463 175,66</b> <b>267,67</b>
<b>Valeur comptable</b>	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	<b>268 463 175,66</b> <b>267,67</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	96 503 150,00 314,10	231 187 608,00 314,29	232 758 005,00 277,34	324 492 948,00 341,91	<b>322 785 780,00</b> <b>321,84</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	91 696 427,86 298,45	214 782 057,04 291,99	248 529 806,53 296,13	282 455 051,59 297,62	<b>300 737 149,72</b> <b>299,85</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b> Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	106 626 524,85 347,05	250 404 098,96 340,42	288 384 411,88 343,62	332 441 787,60 350,29	<b>352 194 089,93</b> <b>351,16</b>

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en € par part

<sup>(1)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

<sup>(2)</sup> Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

# S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

## COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2018

### Table des matières

---

INTRODUCTION	27
ETAT DU PATRIMOINE	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	30
ANNEXES	31
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	40
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	41

### INTRODUCTION

---

#### PRESENTATION DES COMPTES

---

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018, selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

#### L'ETAT DU PATRIMOINE

---

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71.

Les frais d'acquisitions des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif sont prélevés sur la prime d'émission.

#### LE COMPTE DE RESULTAT

---

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

#### L'ANNEXE

---

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

#### FAITS CARACTERISTIQUE

---

Lors de l'assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de Placement Pierre ainsi que le nouveau capital social statutaire maximum de la société, qui initialement fixé à 229 500 000 d'euros a été ramené à 185 130 000 d'euros soit 1 210 000 parts de 153 euros de nominal.

# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions	32 624,09		32 624,09	
Amortissements concessions	- 25 085,13		- 24 482,05	
Constructions sur sol d'autrui	532 805,42		532 805,42	
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	- 167 035,88		- 161 617,08	
Terrains et constructions locatives	292 504 633,52	322 785 780,00	295 248 743,63	324 492 948,00
Immobilisations en cours	57 763,92			
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 423 900,00		- 3 293 800,00	
Provisions pour risques et charges	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlés				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>290 453 216,20</b>	<b>322 727 190,26</b>	<b>292 275 684,27</b>	<b>324 434 358,26</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlés				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres ( fonds roulement...)	297 115,08	297 115,08	226 891,50	226 891,50
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 931 466,03	1 931 466,03	1 981 871,01	1 981 871,01
Autres créances	1 178 994,59	1 178 994,59	2 044 036,96	2 044 036,96
Provisions pour dépréciation des créances	- 736 174,54	- 736 174,54	- 599 015,82	- 599 015,82
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 384 565,27	1 384 565,27	1 573 727,81	1 573 727,81
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>4 055 966,43</b>	<b>4 055 966,43</b>	<b>5 227 511,46</b>	<b>5 227 511,46</b>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 18 380 798,88	- 18 380 798,88	- 40 155 075,68	- 40 155 075,68
Dettes d'exploitation	- 1 414 618,92	- 1 414 618,92	- 1 185 166,55	- 1 185 166,55
Dettes diverses	- 6 174 713,85	- 6 174 713,85	- 5 838 786,57	- 5 838 786,57
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>- 25 970 131,65</b>	<b>- 25 970 131,65</b>	<b>- 47 179 028,80</b>	<b>- 47 179 028,80</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 75 875,32	- 75 875,32	- 27 789,33	- 27 789,33
Autres comptes de régularisation				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>- 75 875,32</b>	<b>- 75 875,32</b>	<b>- 27 789,33</b>	<b>- 27 789,33</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>268 463 175,66</b>		<b>250 296 377,60</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>300 737 149,72</b>		<b>282 455 051,59</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Au 31 Décembre 2018

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	130 696 474,77			130 696 474,77
Capital remboursé	- 2 970 697,77			- 2 970 697,77
Capital en cours de souscription	17 480 250,00		8 244 558,00	25 724 808,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	24 450 612,28		-	24 450 612,28
Prime d'émission en cours de souscription	25 315 744,74		10 181 682,00	35 497 426,74
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85		-	- 967 496,85
Prime de fusion	65 230 309,36		-	65 230 309,36
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 17 367 014,44		- 1 784 498,53	- 19 151 512,97
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 441 770,87		-	- 8 441 770,87
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 896 735,15		1 100 368,55	203 633,40
<b>Réserves</b>	12 666 616,00			12 666 616,00
<b>Report à nouveau</b>	5 242 948,37	- 142 862,84	289 583,36	5 389 668,89
<b>Résultat de l'exercice</b>	14 139 026,11	-14 139 026,11	15 698 441,98	15 698 441,98
<b>Acomptes sur distribution</b>	-14 281 888,95	14 281 888,95	- 15 563 337,30	-15 563 337,30
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>250 296 377,60</b>	<b>-</b>	<b>18 166 798,06</b>	<b>268 463 175,66</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits Immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	21 981 250,27	19 817 791,59
Charges facturées	5 995 555,97	5 733 455,77
Produits annexes	146 999,46	86 407,07
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 978 100,00	1 281 918,39
Transfert de charges immobilières	34 672,54	1 907,64
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>30 136 578,24</b>	<b>26 921 480,46</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 5 995 555,97	- 5 733 455,77
Travaux de gros entretiens	- 1 550 957,83	- 1 281 918,39
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 718 121,64	- 692 935,01
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 1 108 200,00	- 446 120,00
DAP des placements immobiliers	- 6 021,88	- 6 021,88
Autres charges immobilières	- 1 667 657,31	- 1 745 250,14
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>- 11 046 514,63</b>	<b>- 9 905 701,19</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>19 090 063,61</b>	<b>17 015 779,27</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	18 748,12	18 748,12
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	121 161,41	474 369,21
Transferts de charges d'exploitation	1 476 167,05	8 011 678,71
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 616 076,58</b>	<b>8 504 796,04</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	- 2 346 840,65	- 2 116 583,84
Charges d'exploitation de la société	- 2 261 037,85	- 8 992 487,96
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	-18 748,12	-18 748,12
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 258 320,13	- 164 414,64
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>- 4 884 946,75</b>	<b>- 11 292 234,56</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>- 3 268 870,17</b>	<b>- 2 787 438,52</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>		
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 222 572,92	- 117 814,71
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciation		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>- 222 572,92</b>	<b>- 117 814,71</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>- 222 572,92</b>	<b>- 117 814,71</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	99 821,46	28 500,07
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>99 821,46</b>	<b>28 500,07</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>99 821,46</b>	<b>28 500,07</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>15 698 441,98</b>	<b>14 139 026,11</b>

# ANNEXES

A l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 268 463 175,66 € et au compte de résultat de l'exercice, dégagant un bénéfice de 15 698 441,98 €.

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « néants » et est une information en elle-même.

<b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b>	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
<b>2. Informations sur les comptes</b>	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte report à nouveau	PRODUITE
<b>3. Informations diverses</b>	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	PRODUITE
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.13 Augmentation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

# I. Informations sur les règles générales d'évaluation

## 1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels arrêtés ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

### 1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans. La dotation était reprise sur la d'émission.

### 2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

## 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

## 1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Nous vous rappelons que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) a été remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

La situation de la Provision pour gros entretien est la suivante au 31/12/2018

	Montant provision au 31/12/2017	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles 2018	1 978 100,00				-1 978 100,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2019)	623 600,00		176 500,00			800 100,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2020)	482 700,00		256 640,00			739 340,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2021)	151 400,00		382 260,00			533 660,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2022)	58 000,00		182 800,00			240 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2023)	0,00		110 000,00			110 000,00
<b>TOTAUX</b>	<b>3 293 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 108 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 1 978 100,00</b>	<b>2 423 900,00</b>

## 1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISES

Les frais d'acquisitions des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

## 1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.



## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE ET EN COURS D'IMMOBILISATION

	A nouveau au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Cessions et droits	32 624,09			32 624,09
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrain et immeubles	293 457 115,71	1 000,00	2 944 085,45	290 514 030,26
Construction sur sol d'autrui	532 805,42			532 805,42
Agencements	1 675 214,55	217 723,46		1 892 938,01
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Immobilisation en cours		57 763,92		57 763,92
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	226 891,50	99 084,84	28 861,26	297 115,08
<b>TOTAL</b>	<b>295 924 651,27</b>	<b>375 572,22</b>	<b>2 972 946,71</b>	<b>293 327 276,78</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)	
<b>Bureaux</b>					
02-03	34 quai de Magellan - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	930,00	1 200 000
02-07	141 avenue de Verdun - <b>ISSY LES MOULINEAUX</b> (92130)	01/01/2015**	33,33	593,00	1 127 000
02-08	12-14 rue Wolfenbuttel - <b>SEVRES</b> (92310)	01/01/2015**	100	927,00	783 000
02-10	3 rue Nationale - <b>BOULOGNE</b> (92100)	01/01/2015**	75,07	1 106,00	2 795 616
02-11	Quartier de la Gare - <b>ORLEANS</b> (45000)	01/01/2015**	50	1 134,00	1 491 364
02-13	45 bis route des Gardes - <b>MEUDON</b> (92190)	01/01/2015**	100	706,00	1 028 000
02-14	7 rue Victor Hugo - <b>SEVRES</b> (92310)	01/01/2015**	100	1 374,00	2 800 000
02-15	1 avenue de l'Europe - <b>TOULOUSE</b> (31400)	01/01/2015**	100	610,00	450 000
02-16	Route de Gisy - <b>BIEVRES</b> (91570)	01/01/2015**	67	1 438,00	1 612 000
02-18	1 rue de Chazelles - <b>PARIS</b> (75017)	01/01/2015**	50	105,00	610 000
02-20	1 rue du Prés Saint Gervais - <b>PANTIN</b> (93500)	01/01/2015**	100	824,00	1 390 000
02-21 & 22	6 rue Albert Einstein - <b>CRETEIL</b> (94000)	01/01/2015**	100	975,00	1 202 000
02-23	Innopark 2 - <b>LABEGE</b> (31328)	01/01/2015**	100	552,40	504 000
02-24	Domaine de Pissaloup - <b>TRAPPES</b> (78190)	01/01/2015**	100	1 154,00	984 000
02-25	31-35 rue de Neuilly - <b>CLICHY LA GARENNE</b> (92110)	01/01/2015**	50	548,00	1 286 000
02-31	3 rue Nationale - <b>BOULOGNE</b> (92100)	01/01/2015**	100	88,00	220 000
02-36	Centre d'Affaires Off Shore - <b>LABEGE INNOPOLE</b> (31320)	01/01/2015**	100	496,00	732 000
02-37	80/88 avenue du Général Leclerc - <b>VIROFLAY</b> (78220)	01/01/2015**	33	675,00	1 190 000
02-41	35 rue Pergolèse - <b>PARIS</b> (75016)	01/01/2015**	45	63,00	252 000
02-42	34 avenue Gambetta - <b>HYERES</b> (83400)	01/01/2015**	100	593,00	1 088 000
02-44	Parc des Busserolles Bât Orchidée 32 bis chemin du Vieux Chêne - <b>MEYLAN ZIRST</b> (38240)	01/01/2015**	100	1 490,00	1 311 000
02-52	90 rue de Paris - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	01/01/2015**	100	248,00	667 000
02-57	26 rue des Carmes - <b>PARIS</b> (75005)	01/01/2015**	100	238,00	814 000
02-63	14 rue Scandicci - <b>PANTIN</b> (93500)	01/01/2015**	100	70,00	28 000
02-65	6-8 rue Wolfenbuttel - <b>SEVRES</b> (92310)	01/01/2015**	100	752,00	571 000
02-66	42 boulevard Guist'Hau - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	397,00	924 000
02-68	29 rue Tronchet - <b>PARIS</b> (75008)	01/01/2015**	100	75,00	442 000
02-69	20 place Salvador Allende - <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59650)	01/01/2015**	100	1 583,00	1 888 000
02-72	34 quai Magellan - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	791,00	1 045 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>					
02-82	12 rue Edmond Michelet - <b>NEUILLY PLAISANCE</b> (93360)	01/01/2015**	100	2 762,00	2 128 712
02-84	33 rue des Chardonnerets - <b>TREMBLAY EN FRANCE</b> (93290)	01/01/2015**	100	810,00	813 000
02-85	17 rue du Président Kruger - <b>COURBEVOIE</b> (92400)	01/01/2015**	100	1 281,00	5 550 000
02-86 41-78	400 avenue Roumanille - <b>BIOT SOPHIA ANTIPOLIS</b> (06410)	04/10/2006	100	1 671,00	2 987 389
02-87	3 rue Nationale 2ème étage - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	01/01/2015**	100	466,60	1 293 594
02-88	156-200 rue Denis Papin - <b>BARENTIN</b> (76360)	01/01/2015**	100	1 258,00	2 068 000
02-89	Résidence Saint-Antoine - <b>LYON</b> (69002)	01/01/2015	100	656,22	1 413 000
41-02	Parc Club du Millénaire - <b>MONTPELLIER</b> (34036)	30/06/1986	100	777,00	739 471
41-05	Miniparc Labège - <b>LABEGE Cedex</b> (31328)	04/12/1986	100	712,00	579 946
41-06	Le Métroport - <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59650)	16/01/1987	100	970,00	802 982
41-07 & 08	Le Corinthe - 29 Bld Vincent Delpuech - <b>MARSEILLE</b> (34036)	30/01/1987 14/06/1988	100	962,00	1 088 094
41-09	Europarc de Pessac - <b>PESSAC BERSOL</b> (33000)	26/03/1987	100	759,00	770 551
41-10	Elysée Massy - <b>MASSY</b> (91300)	30/03/1987	100	1 700,00	3 120 744
41-11	Europarc de Ramonville - <b>RAMONVILLE</b> (31520)	14/05/1987	100	1 006,00	901 223
41-12	Miniparc La Zolad - <b>MONTPELLIER</b> (34100)	26/06/1987	100	880,00	1 000 861
41-13	Actiparc La Penne - <b>LA PENNE SUR HUVEAUNE</b> (13821)	07/08/1987	100	720,00	636 475
41-15	136 Bld Haussmann - <b>PARIS</b> (75008)	27/11/1987	100	323,00	1 653 794
41-17	Les Athamantes (Bât B) - <b>MONTPELLIER</b> (34000)	22/06/1988	100	311,00	289 841
41-18	Les Factories Tonkin - <b>VILLEURBANNE</b> (69100)	30/12/1987	100	599,00	630 160
41-19	Centre d'Affaires Jouy en Josas - <b>JOUY EN JOSAS</b> (78350)	31/12/1987	100	1 088,00	1 901 390
41-20	Le Protis - <b>MARSEILLE</b> (13008)	28/01/1988	100	677,00	1 043 762
41-21	Parc d'Ariane - <b>AIX EN PROVENCE</b> (13090)	23/03/1988	100	777,00	847 196
41-23	Le Zodiaque 1 - <b>TOULOUSE</b> (31400)	12/10/1988	100	868,00	953 835
41-25	Bureaux de la Ferrandière - <b>LYON Cedex</b> (69441)	18/11/1988	100	893,00	719 490
41-26	Parc Club du Perray - <b>NANTES Cedex 03</b> (44077)	28/11/1988	100	1 253,00	1 461 119
41-27	Le Central - 6 rue Albert Einstein - <b>CRETEIL</b> (94000)	30/11/1988	100	1 164,00	1 452 559
41-28	Antinea - 185 rue Léon Blum - <b>MONTPELLIER</b> (34000)	19/12/1988	100	1 602,00	2 312 614
41-29 & 30	Le Cad Sud - 68 cours Albert Thomas - <b>LYON</b> (69008)	29/12/1988 21/09/1989	100	1 515,00	1 907 716
41-31	Bordeaux Le Lac - rue du Prof. Lavignolla - <b>BORDEAUX</b> (33000)	31/12/1988	100	774,00	813 885
41-32	Techno Club Bât 2 - 1 rue Jean Amiel - <b>BLAGNAC</b> (31700)	21/07/1989	100	614,00	685 351
41-33	Europarc - 13 rue Auguste Perret - <b>CRETEIL Cedex</b> (94042)	21/09/1989	100	740,00	1 117 108
41-36	Le Louis XIV - 7 bld Louix XIV - <b>LILLE</b> (59000)	30/11/1989	100	1 010,00	1 259 782
41-39	Paris Nord II - 33 rue des Chardonnet - <b>TREMBLAY EN FRANCE</b> (93290)	15/12/1989	100	810,00	1 126 043
41-40	Miniparc de la Taillat - <b>ZIRST MEYLAN</b> (38240)	28/12/1989	100	3 628,00	3 021 040
41-41	Le Grand Central - avenue Thiers - <b>NICE</b> (06000)	02/02/1990	100	1 112,00	1 674 387
41-42	Parc Club du Golf - <b>AIX LES MILLES</b> (13290)	28/12/1990	100	1 042,00	1 299 398
41-43	La Pyramide - 206 rue de Gerland - <b>LYON</b> (69007)	01/07/1991	100	616,00	904 120
41-46	Le Louis XIV - 7 bld Louix XIV - <b>LILLE</b> (59000)	01/01/2002*	100	923,00	1 173 857
41-49	Le Grand Central - avenue Thiers - <b>NICE</b> (06000)	01/01/2002*	100	1 021,00	975 674
41-50	Parc Club du Millénaire - <b>MONTPELLIER</b> (34036)	01/01/2002*	100	776,00	655 531
41-51	Europarc de Pessac - <b>PESSAC</b> (33600)	01/01/2002*	100	765,00	703 162
41-52	Parc Club du Golf - <b>AIX LES MILLES</b> (13290)	01/01/2002*	100	1 042,00	1 189 102
41-53	Technopolis - <b>CHILLY MAZARIN</b> (91380)	01/01/2002*	100	1 997,00	1 387 286
41-55	La Pyramide - 206 rue de Gerland - <b>LYON</b> (69007)	01/01/2002*	100	1 509,00	1 494 000
41-58	Tour Montparnasse - 33 avenue du Maine - <b>PARIS</b> (75015)	01/01/2002*	100	580,00	1 966 592
41-59	Le Métropole - 54/56 rue de Billancourt - <b>BOULOGNE</b> (92100)	01/01/2002*	100	1 519,00	4 039 899
41-60	27 rue de Buzenval - <b>PARIS</b> (75020)	01/01/2002*	100	735,00	2 012 327
41-61	Rond Point Européen - <b>IVRY</b> (94200)	01/01/2002*	100	275,00	346 335
41-63	20 bis rue de la Boétie - <b>PARIS</b> (75008)	01/01/2002*	100	186,00	1 067 143

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>					
41-76	3 rue Nationale - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	23/03/2004	100	739,18	1 610 544
41-77	Europarc - 3 allée des Saules - <b>CRETEIL</b> (94000)	28/11/2005	100	1 192,00	1 630 000
41-79	2 rue de la Loire - 2 rue Alain Colas - <b>NANTES</b> (44000)	25/03/2008	100	832,00	1 196 000
44-02	Espace Saint-Christophe - <b>CERGY SAINT CHRISTOPHE</b> (95800)	01/01/2015**	50	1 784,00	1 610 000
44-05	Parc des Grands Crus - <b>CHENOVE</b> (21300)	01/01/2015**	100	744,00	460 000
44-07	Forum Ville Active - <b>NIMES</b> (30000)	01/01/2015**	100	729,00	540 000
44-09	Technoclub (Bât H) - rue Jean Amiel - <b>BLAGNAC</b> (31700)	01/01/2015**	100	631,00	630 000
44-10	Zac Technoparc Basso Combo II - <b>TOULOUSE</b> (31100)	01/01/2015**	100	717,00	760 000
44-11	Le Point Centre - rue J. Abria - <b>BORDEAUX</b> (33000)	01/01/2015**	100	734,00	950 000
44-16	Parc de Busserolles (Bât Myosotis) - <b>MEYLAN ZIRST</b> (38240)	01/01/2015**	100	1 512,00	1 437 562
44-17	Le Pulsar - Place R. Schuman - <b>GRENOBLE</b> (38000)	01/01/2015**	100	1 260,00	1 680 000
44-18	Le Martray - Place Montaigne - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	353,00	460 000
44-19	Ile Beaulieu - 6 rue Alain Colas - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	1 730,00	2 170 000
44-22	Les 4 Eglises - 76 rue de la Hache - <b>NANCY</b> (54000)	01/01/2015**	100	506,00	870 000
44-23	Technopôle 2000 - 9 rue C. Chappée - <b>METZ</b> (57000)	01/01/2015**	100	870,00	830 000
44-24	Mini Parc 8 et 14 allée Lakanal - <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59650)	01/01/2015**	100	1 149,00	1 130 000
44-27	Le Grand Angle - 31 cours Emile Zola - <b>VILLEURBANNE</b> (69100)	01/01/2015**	100	376,00	500 000
44-28	Le Diplomate - 51 avenue Jean Jaures - <b>LYON</b> (69007)	01/01/2015**	100	418,00	580 000
44-29	Activillage - Zac du Chêne - <b>BRON</b> (69500)	01/01/2015**	100	1 412,00	990 000
44-30	Valparc - rue G. Eastman - <b>CHALON SUR SAONE</b> (71000)	01/01/2015**	100	1 010,00	780 000
44-33	Le Mandinet II - 42 rue du suffrage Universel - <b>LOGNE</b> (77185)	01/01/2015**	100	3 085,00	2 815 000
44-34	L'Edison - 53 boulevard Vauban - <b>GUYANCOURT</b> (78280)	01/01/2015**	100	456,00	570 000
44-36	119/121 Grande Rue - <b>SEVRES</b> (92310)	01/01/2015**	100	512,00	1 200 000
44-39	87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué - <b>ISSY LES MOULINEAUX</b> (92130)	01/01/2015**	100	492,00	1 650 000
44-40	Le Méliès - 216 rue de Paris - <b>MONTREUIL</b> (93100)	01/01/2015**	100	728,00	1 340 000
44-41	Henri Spaak - 12 rue Jules Ferry - <b>ROSNY SOUS BOIS</b> (93561)	01/01/2015**	50	1 663,00	1 800 000
44-47	Espace Viton - 24 avenue Viton - <b>MARSEILLE</b> (13009)	01/01/2015**	100	2 869,50	4 500 000
44-49	Europarc - 16 avenue Léonard de Vinci - <b>PESSAC</b> (33600)	01/01/2015**	100	786,00	1 060 000
44-51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	01/01/2015**	100	1 476,00	4 850 000
44-53	29 rue Taitbout - <b>PARIS</b> (75009)	01/01/2015**	100	406,00	1 950 000
44-57	2/4 rue de Bone - <b>ANTONY</b> (92160)	01/01/2015**	100	2 009,00	4 100 000
44-59	172 rue de Paris - <b>LILLE</b> (59000)	01/01/2015**	100	1 225,00	2 200 000
44-62	3 rue Nationale - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	01/01/2015**	100	417,00	1 170 000
44-64	6 rue des Verdiers - <b>MONTIVILLIERS</b> (76290)	01/01/2015**	100	505,00	750 000
41-88	Le Calypso - 4 rue de Bruges - <b>DIJON</b> (21000)	13/04/2017	100	564,78	989 819
41-89	Zac de Balma Gramont - <b>BALMA</b> (31130)	26/04/2017	100	7 554,00	21 293 200
41-91	Capellen Business Park - <b>LUXEMBOURG</b>	16/11/2017	100	7 745,00	29 660 768
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>121 861,68</b>	<b>203 127 413</b>

<b>Commerces</b>					
02-32	35 rue Gambetta - <b>NANTES</b> (44000)	01/01/2015**	100	112,00	157 000
02-35	47 avenue de Versailles - <b>PARIS</b> (75116)	01/01/2015**	100	71,00	376 000
02-38	30/32 quai de la Loire - <b>PARIS</b> (75019)	01/01/2015**	62,50	375,00	915 000
02-39	9 rue de Maubeuge - <b>PARIS</b> (75009)	01/01/2015**	68	116,00	506 000
02-43	Résidence des Bastions - 19 rue de Belfort - <b>CHALONS SUR SAONE</b> (71100)	01/01/2015**	100	427,50	639 000
02-46	358 rue de Vaugirard - <b>PARIS</b> (75015)	01/01/2015**	100	59,00	422 000
02-49	38 rue des Martyrs - <b>PARIS</b> (75009)	01/01/2015**	100	31,00	355 000
02-50	151 rue Saint-Martin - <b>PARIS</b> (75003)	01/01/2015**	100	195,00	690 000
02-55	26 boulevard de la Liberté - <b>LILLE</b> (59800)	01/01/2015**	100	279,00	348 000
02-61	188 avenue du Général De Gaulle - <b>NEUILLY SUR SEINE</b> (92200)	01/01/2015**	100	96,00	834 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>					
02-62	381 avenue de Vaugirard - PARIS (75015)	01/01/2015**	100	117,00	632 000
02-74	99 rue Ordener - PARIS (75018)	01/01/2015**	100	55,00	381 000
02-76	2 rue du Général Pachtod - SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74133)	01/01/2015**	100	45,00	138 000
02-77	101 rue de Prony - PARIS (75017)	01/01/2015**	100	117,00	689 000
02-78	50 rue Louis Rouquier - LEVALLOIS PERRET (92300)	01/01/2015**	100	72,00	361 000
02-79	170 cours Emile Zola - VILLEURBANNE (69100)	01/01/2015**	100	294,50	478 000
02-83	36 à 50 rue Donzelot - NEUILLY SUR MARNE (93330)	01/01/2015**	100	1 116,00	1 136 000
41-03	Résidence Bilbaina - BAYONNE (64100)	05/09/1986	100	325,00	312 520
41-24	Galerie Point Show - PARIS (75008)	27/10/1988	100	114,00	759 196
41-54	101 rue Saint Dominique - PARIS (75007)	01/01/2002*	100	190,00	1 204 347
41-56	1/5 place Paul Claudel - MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180)	01/01/2002*	100	363,00	365 878
41-65	Le Pullman - 255 avenue du Prado - MARSEILLE (13008)	01/01/2002*	100	1 318,00	2 027 572
41-66	89 rue de Seine - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	40,00	533 572
41-67	27/29 avenue du Général Leclerc - PARIS (75014)	01/01/2002*	100	20,00	205 806
41-68	15 rue de Passy - PARIS (75016)	01/01/2002*	100	212,00	1 615 960
41-69	32 rue de la Salie - BAYONNE (64100)	01/01/2002*	100	115,00	304 898
41-70	167 boulevard Saint-Germain - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	40,00	487 837
41-71	95 rue de Seine - PARIS (75006)	01/01/2002*	100	107,00	487 837
41-72	10 bis boulevard Jean Jaures - BOULOGNE (92100)	01/01/2002*	100	100,00	396 367
41-73	19/21 rue Auguste Mounié - ANTONY (92160)	01/01/2002*	100	474,00	1 006 164
41-74	6 rue d'Uzés - PARIS (75002)	01/01/2002*	100	1 342,00	2 866 042
41-80	62/64 rue de Javel - PARIS (75015)	12/09/2013	100	968,08	4 980 000
41-81	17 avenue du Docteur Arnold Netter - PARIS (75012)	07/02/2014	100	1 910,10	5 496 482
44-06	4/6 rue Stephen Liegeard - DIJON (21000)	01/01/2015**	100	419,00	1 980 000
44-12	5/7 allée Paul Riquet - BEZIERS (34500)	01/01/2015**	100	90,00	123 000
44-26	208 avenue Berthelot - LYON (69007)	01/01/2015**	100	535,00	400 000
44-37	Axe de Seine - 10 bis rue Rouget de l'Isle - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	01/01/2015**	100	156,00	670 000
44-38	114 Bld Jean Jaures - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	185,00	1 800 000
44-50	La Condamine - 27/37 rue Balard - PARIS (75015)	01/01/2015**	100	109,00	490 000
44-52	45 rue Houdan - SCEAUX (92330)	01/01/2015*	100	59,00	480 000
44-54	13 rue de Talleyrand - REIMS (51100)	01/01/2015**	100	691,00	1 190 000
44-56	25/35 rue de l'Eglise - ANTONY (92160)	01/01/2015**	100	64,50	205 000
44-60	36/50 rue du Général Donzelot - NEUILLY SUR MARNE (93330)	01/01/2015**	100	707,00	1 390 000
41-84	4 place de la Marne - BUSSY SAINT GEORGES (77600)	21/10/2016	100	273,85	1 030 000
41-87	26/28 rue Diderot - NANTERRE (92000)	25/07/2017	100	1 666,00	4 987 500
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES</b>				<b>16 171,53</b>	<b>46 852 978</b>
<b>Bureaux / Commerces</b>					
41-90	100/102 avenue du Président Kennedy - PARIS (75016)	14/06/2017	100	1 430,20	9 975 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES</b>				<b>1 430,20</b>	<b>9 975 000</b>
<b>Bureaux / Agences</b>					
41-86	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	09/01/2017	50	6 011,00	22 300 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX / AGENCES</b>				<b>6 011,00</b>	<b>22 300 000</b>
<b>Hôtel / Séminaires</b>					
41-83	17 rue Nationale - BELLE EGLISE (60540)	14/09/2016	10	910,00	1 679 610
41-85	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	07/10/2016	20	3 251,00	4 190 200
<b>SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES</b>				<b>4 161,00</b>	<b>5 869 810</b>

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Autres</b>					
41-82	4/4 bis rue de la Gare - LEVALLOIS PERRET (92300)	21/07/2015	100	1 310,00	4 970 000
<b>SOUS-TOTAL AUTRES</b>				<b>1 310,00</b>	<b>4 970 000</b>
<b>Parking</b>					
41-04	138 avenue Victor Hugo - PARIS (75016)	29/10/1986	100	2 pkgs	-
<b>SOUS-TOTAL PARKINGS</b>				<b>2 pkgs</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL SCPI PLACEMENT PIERRE</b>				<b>150 945,41</b>	<b>293 095 201</b>

\* Date d'apport suite à la fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2

\*\* Date d'apport suite à la fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe ces deux SCPI

### 2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Au 01/01/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2018
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Cession de droits	24 482,05	603,08		25 085,13
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Construction sur sol d'autrui	161 617,08	5 418,80		167 035,88
<b>CHARGES A REPARTIR</b> (Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles amortis sur 20 ans)				
Frais d'acquisitions	116 413,45		18 748,12	97 665,33

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	Au 01/01/2018	Dotation de l'exercice	Reprise	Au 31/12/2018
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	557 578,20	244 826,18	115 501,58	686 902,80
. des comptes clients / indivisions F.P.G.	27 855,68	8 606,43	1 345,06	35 117,05
. des comptes clients / indivisions extérieures	13 581,94	4 887,52	4 314,77	14 154,69
<b>Sous total</b>	<b>599 015,82</b>	<b>258 320,13</b>	<b>121 161,41</b>	<b>736 174,54</b>
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	3 293 800,00	1 108 200,00	1 978 100,00	2 423 900,00
<b>Sous total</b>	<b>3 293 800,00</b>	<b>1 108 200,00</b>	<b>1 978 100,00</b>	<b>2 423 900,00</b>
<b>3. Pour risques et charges</b>				
. sur solde BNP RIE 2007 à 2012	58 589,74			58 589,74
<b>Sous total</b>	<b>58 589,74</b>			<b>58 589,74</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 951 405,56</b>	<b>1 366 520,13</b>	<b>2 099 261,41</b>	<b>3 218 664,28</b>

### 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2017 s'élevait à 14 139 026,11 €. Il a été distribué un dividende de 14 281 888,95 €. La différence, 142 862,84 € a été prélevée sur le report à nouveau.

## 2.7 VARIATION DU REPORT A NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte en juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant, à savoir :

Report à nouveau au 01/01/2018	5 242 948,37
Affectation du résultat 2017	- 142 862,84
Reconstitution du report à nouveau par part soit 5,374 € x 53 886 parts nouvelles	289 583,36
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2018</b>	<b>5 389 668,89</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Charges locatives à régulariser	126 136,88
Factures à établir	57 723,65
<b>Sous total</b>	<b>183 860,53</b>
Autres créances : avoirs à recevoir	12 982,05
Autres créances : indivisions extérieures reversements	109 498,45
<b>Sous total</b>	<b>122 480,50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>306 341,03</b>

### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

<b>Dettes d'exploitation :</b>	
Factures non parvenues	359 521,11
Charges locatives à régulariser	493 143,98
Locataires avoir à établir	49,00
<b>Sous total</b>	<b>852 714,09</b>
<b>Dettes diverses :</b>	
Charges à payer au titre de provision travaux	5 636,79
Charges à payer indivisions extérieures	4 906,21
Charges d'Etat à payer	73 896,00
<b>Sous total</b>	<b>84 439,00</b>
<b>Dettes financières :</b>	
Intérêts courus à payer	25 668,67
<b>Sous total</b>	<b>25 668,67</b>
<b>TOTAL</b>	<b>962 821,76</b>

### 3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits C. Avance - compensation progressivité loyers rue Diderot	2 986,29
Produits C. Avance - indemnité exceptionnelle Doc Biker	15 616,45
Produits C. Avance - indemnité exceptionnelle Nerim	57 272,58
<b>TOTAL</b>	<b>75 875,32</b>

### 3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<b>CHARGES</b>	
Charges exceptionnelles	
<b>TOTAL</b>	
<b>PRODUITS</b>	
Indemnité de déspecialisation	8 333,33
Remboursement fonds travaux suite cession	77 727,91
Dégrèvements impôts taxes foncières	13 760,22
<b>TOTAL</b>	<b>99 821,46</b>

### 3.8. EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

Les deux emprunts d'une durée d'un an, de 8 000 000 d'euros et 7 000 000 d'euros souscrits respectivement le 27 novembre 2017 et le 15 novembre 2017 ont été remboursés à échéance sur l'exercice 2018.

Un nouveau prêt de 14 000 000 d'euros, au taux de 1 %, a été accordé le 26 décembre 2018 par la Banque Palatine.

La SCPI dispose également d'une facilité de caisse ouvert à la Banque Palatine depuis 2016, au taux de 0,081 %, pour couverture du découvert du compte courant.

<b>VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE</b>	<b>Jusqu'à 1 an</b>	<b>(1 - 5 ans)</b>	<b>&gt; 5 ans</b>	<b>Total</b>
<b>EMPRUNTS A TAUX FIXE</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	14 000 000,00	0,00		14 000 000,00
<b>EMPRUNTS A TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAUX</b>	<b>14 000 000,00</b>	<b>0,00</b>		<b>14 000 000,00</b>

### 3.9. ENGAGEMENTS FINANCIERS

Une promesse d'acquisition a été signée par la SCPI pour un bien situé à Limoges dans la ZAC du Parc d'Activités Scientifiques et Industrielles de Haute Technologie du Limousin. La somme de 781 000.00 euros TTC a été versée au vendeur au titre d'une fraction d'indemnité d'immobilisation. L'acte définitif a été signé le 25 mars 2019 pour une valeur d'acquisition de 13.000 000.00 euros.

### 3.10. CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### 3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la Banque Palatine une promesse hypothécaire de 1er rang portant sur le bien immobilier sis à Balma au 2 et 4 avenue de Galilée.

### 3.12. EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 322.785.780 €.

### 3.13. AUGMENTATION DE CAPITAL

La deuxième augmentation de capital, ouverte le 23 décembre 2016 et portant sur 150.000 parts au prix d'émission de 340 euros s'est clôturée le 30 juin 2018 :

› 114.250 parts ont été souscrites sur 2017 et 32.886 parts sur 2018, soit un total de 147.136 parts souscrites.

Le 13 août 2018, la SCPI a ouvert une troisième augmentation de capital de 21 000 parts au prix unitaire de 345 euros (comprenant 153 euros de valeur nominale et 192 euros de prime d'émission). Au terme du mois d'octobre 2018 la totalité des parts était souscrite.

### 3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 64 000,00€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

**DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE**  
**Au 31 Décembre 2018**

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETAIL DE L'ACTIF</b>		
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	290 514 030,26	293 457 115,71
Agencements	1 892 938,01	1 675 214,55
Frais d'acquisition des immeubles	1 812 093,20	1 812 093,20
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	- 1 714 427,95	- 1 695 679,86
	<b>292 504 633,52</b>	<b>295 248 743,63</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires débiteurs	1 747 605,50	1 793 174,77
Charges à régulariser	126 136,88	143 769,47
Factures à établir	57 723,65	44 926,77
	<b>1 931 466,03</b>	<b>1 981 871,01</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. déductible	15 420,40	-
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	56 390,62	44 326,10
Produits à recevoir	109 498,45	51 305,47
Notaire	781 180,96	1 851 026,60
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	216 504,16	97 378,79
	<b>1 178 994,59</b>	<b>2 044 036,96</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 384 565,27	1 573 727,81
	<b>1 384 565,27</b>	<b>1 573 727,81</b>



**DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE**  
**Au 31 Décembre 2018**

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETAIL DU PASSIF</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		
Provision antérieure	3 293 800,00	4 594 852,14
Reprise de la période	- 1 978 100,00	- 1 281 918,39
Reprise pour le transfert s/RAN	-	- 465 253,75
Dotation de la période	1 108 200,00	446 120,00
Provision fin de période	<b>2 423 900,00</b>	<b>3 293 800,00</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>		
Provision antérieure	58 589,74	58 589,74
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	-
Provision fin de période	<b>58 589,74</b>	<b>58 589,74</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	4 273 843,40	4 393 980,23
Découvert BFCC autorisé	81 286,81	1 620,51
Découvert PALATINE autorisé	-	20 693 362,76
Emprunt	14 000 000,00	15 000 000,00
Intérêts courus	25 668,67	66 112,18
	<b>18 380 798,88</b>	<b>40 155 075,68</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	90 596,65	178 660,21
Fournisseurs d'exploitation	81 260,13	138 437,04
Factures non parvenues	359 521,11	276 443,50
Locataires créditeurs	390 097,05	242 075,91
Avoirs à établir	49,00	171,72
Charges à régulariser	493 094,98	349 378,17
	<b>1 414 618,92</b>	<b>1 185 166,55</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	62 191,02	130 828,19
T.V.A. collectée sur créances locataires	339 594,55	235 742,01
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	3 551,53	3 551,53
C.R.L.	7,90	509,79
Charges d'Etat à payer	73 896,00	37 254,00
Charges à payer	10 543,00	298 204,15
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	5 684 929,85	5 132 696,90
	<b>6 174 713,85</b>	<b>5 838 786,57</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

### Au 31 Décembre 2018

PRODUITS	31/12/2018	31/12/2017
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	2 198 481,49	2 182 502,93
Refacturation taxe sur les bureaux	472 113,18	478 038,22
Diverses refacturations	60 999,63	53 898,58
Provisions sur charges	3 263 961,67	3 019 016,04
	<b>5 995 555,97</b>	<b>5 733 455,77</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privées assujetties à TVA	28 961,45	13 656,70
Honoraires sur régularisations des charges	-	1 025,87
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	118 038,01	71 724,50
Condamnation locataire art. 700		
	<b>146 999,46</b>	<b>86 407,07</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Indemnités d'assurance	<b>34 672,54</b>	<b>1 907,64</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission	1 474 099,20	2 986 424,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	19 900,34	22 686,88
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	- 17 832,49	4 965 067,83
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	37 500,00
	<b>1 476 167,05</b>	<b>8 011 678,71</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	86 061,24	-
Dégrèvement taxe foncière	13 760,22	28 500,07
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	<b>99 821,46</b>	<b>28 500,07</b>

# DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

## Au 31 Décembre 2018

CHARGES	31/12/2018	31/12/2017
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	718 121,64	692 935,01
	<b>718 121,64</b>	<b>692 935,01</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	778 648,57	778 776,13
Taxes sur les bureaux non récupérables	111 621,69	102 739,58
Provisions pour charges sur lots vacants	758 647,04	856 689,12
Assurance	16 787,01	7 045,31
Taxes sur les logements vacants	1 953,00	-
C.R.L.	-	-
	<b>1 667 657,31</b>	<b>1 745 250,14</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>	<b>2 346 840,65</b>	<b>2 116 583,84</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de commissaire aux comptes	64 000,00	61 250,00
Honoraires d'expertises	115 000,00	113 250,00
Honoraires dépositaire	35 000,00	35 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	-	11 083,53
Honoraires de commercialisation	121 441,03	107 685,75
Honoraires d'avocats	26 777,08	28 168,81
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	10 695,95	17 263,69
Information des associés (rapports annuels / documentations)	75 661,64	68 117,30
Déplacements, missions, réceptions	13 776,08	11 217,15
TVA non récupérable	37 787,54	28 338,45
C.V.A.E.	215 835,00	183 146,00
Rémunération du conseil	20 000,00	18 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 267,83	2 560,30
Services bancaires	1 282,06	1 427,10
Frais de souscription d'emprunt	-	37 500,00
Autres charges	2 454,51	965,17
Libre		
<b>Sous total 1</b>	<b>743 978,72</b>	<b>724 973,25</b>
<b>FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION</b>		
Frais d'acquisition	- 17 832,49	4 965 067,83
Pertes sur créances irrécouvrables	40 892,08	293 336,01
Commissions de souscriptions	1 474 099,20	2 986 423,99
Tva non déductible s/commissions de souscriptions	19 900,34	22 686,88
<b>Sous total 2</b>	<b>1 517 059,13</b>	<b>8 267 514,71</b>
<b>Total 1 + 2</b>	<b>2 261 037,85</b>	<b>8 992 487,96</b>
<b>AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		
Autres charges financières	-	-
<b>DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	5 418,80	5 418,80
Dotations amortissement droit d'occupation	603,08	603,08
	<b>6 021,88</b>	<b>6 021,88</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations amortissement frais acquisition	18 748,12	18 748,12
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	<b>18 748,12</b>	<b>18 748,12</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

# S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs les associés de Placement Pierre,

Votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport pour l'exercice 2018 sur sa mission d'assistance, de proposition et de contrôle de la Société de Gérance de votre S.C.P.I.

Au cours de chacune de nos réunions nous avons analysé, commenté et échangé avec la Gérance les tableaux de suivi ci-après :

- Evolution du Patrimoine/ Marché des parts,
- Situation comptable,
- Situation locative,
- Présentation des arbitrages envisagés sur le patrimoine et présentation des projets d'investissement.

Durant l'année sous revue Placement Pierre a vu sa capitalisation augmenter de 23 millions d'euros par la clôture de la 3<sup>ème</sup> augmentation de capital.

L'expertise immobilière au 31 décembre 2018 évalue le patrimoine à 322 785 780 euros hors droits d'enregistrement. Soit une légère progression : + 0.46% par rapport à 2017, qui est due comme les années précédentes essentiellement au patrimoine parisien.

Le prix moyen acquéreur des parts ressort en augmentation de 0,64% à 342,16 euros/part.

Le résultat comptable 2018 par part est de 16,34 euros contre 16,07 euros par part en 2017.

La distribution de revenu a été maintenue à 16,20 euros/part. En comparatif avec les autres SCPI de bureaux, Placement Pierre a un taux de rendement de 4,73% contre 4,35% de moyenne pour les autres SCPI. A noter que le Report à Nouveau a été doté de 0,14 euros/part. Il s'élève à 5,51 euros/part, soit plus de 4 mois de revenu.

Nous partageons avec la Société de Gérance le même souci d'assurer pour les années à venir la stabilité du revenu distribué.

Le marché de l'immobilier d'entreprise est tendu. De ce fait, le taux de rendement des investissements nouveaux baisse. Sur l'exercice 2018 nous avons bénéficié de l'anticipation d'investissement faite en 2017 et grâce à cela notre taux de distribution n'a enregistré qu'une très légère baisse (4,73% contre 4,76% en 2017).

Pour 2019, le maintien du résultat par part à ce même niveau nécessitera la stabilisation durable, voire l'augmentation du Taux d'Occupation Financier à plus de 90%, une gestion active du patrimoine par l'analyse de certains biens détenus depuis plusieurs décennies en vue d'importants travaux de rénovation ou d'arbitrages et la réalisation d'investissements nouveaux performants en visant une répartition géographique équilibrée entre Paris intra-muros, Région parisienne et Province. Car à l'expérience des dernières décennies on peut remarquer que si la plus-value se fait généralement sur Paris I.M, le rendement se fait sur la Région parisienne et la Province. Une étude réalisée par un membre du Conseil de Surveillance fait ressortir un rendement brut du patrimoine parisien de Placement Pierre à 4,99% et un rendement brut de la totalité du patrimoine à 6.80%.

Le passage de notre SCPI en "capital variable" augmente la liquidité du marché des parts et facilite leur commercialisation tout au long de l'année. Une collecte régulière et maîtrisée doit permettre de saisir les bonnes opportunités sans précipitation.

La Société de Gérance nous a prouvé, et tout particulièrement sur les cinq dernières années, sa capacité à faire évoluer notre SCPI: fusion, réouverture de la collecte de capitaux, passage en capital variable. Nous ne doutons pas de l'engagement total de ses équipes et les en remercions.

Tous les documents qui vous sont présentés ici nous ont été remis au préalable par la gérance et n'appellent de notre part aucun commentaire quant à leur régularité.

Nous vous invitons à approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

S'agissant des résolutions relatives à l'élection du Conseil de Surveillance nous vous rappelons que vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 33 qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de 12 candidats sera considéré comme nul.

Nous vous invitons expressément à participer aux choix de vos représentants, soit en assistant à l'AG, soit en envoyant vos votes par correspondance.

Pour les membres du Conseil de Surveillance,  
Le président,  
Alain FERRAGUT

# Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2018

### SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 153 450 585 € au 31 décembre 2018  
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la  
SCPI PLACEMENT PIERRE

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PLACEMENT PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI PLACEMENT PIERRE à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2018 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

#### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI PLACEMENT PIERRE à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

## RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 18 avril 2019

**Révision Conseil Audit Expertise**  
Commissaire aux Comptes  
**Madame Hélène LEROY**

Société de Commissariat aux Comptes membre de  
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris  
4 rue Brunel, 75017 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com  
Société anonyme au capital de 62 500 €  
SIRET 411 608 508 00031

# Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

## RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2018

### SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 153 450 585 € au 31 décembre 2018  
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la  
SCPI PLACEMENT PIERRE

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

##### **Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA**

Votre société fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

##### **Avec Foncia Pierre Gestion**

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.346.840,65 euros hors taxes pour l'exercice 2018.

Dans le cadre de l'augmentation de capital souscrite sur l'année 2018, dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société FONCIA PIERRE GESTION une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société FONCIA PIERRE GESTION pour l'exercice 2018 s'élève à la somme de 1.493.999,54 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

##### **Avec des agences du groupe FONCIA**

Votre SCPI loue certains de ses actifs à des agences du groupe FONCIA :

- ▶ LYON (69) :
  - Locataire : FONCIA SAINT ANTOINE
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 110 653,42 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 27 932,35 €
- ▶ BUSSY ST GEORGES (77) :
  - Locataire : FONCIA GIEP
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 83 941,93 €
  - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ HYERES (83) :
  - Locataire : FONCIA ILES D'OR - jusqu'au 31 mars 2018
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 21 317,69 €
  - Dépôt de Garantie reçu : remboursé à la sortie de locataire
- ▶ MONTPELLIER (34) :
  - Locataire : FONCIA MONTPELLIER
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 247 015,50 €
  - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ DIJON (21) :
  - Locataire : FONCIA MARCHAND TBI
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 100 264,13 €
  - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ BALMA (31) :
  - Locataire : FONCIA TOULOUSE
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 420 391,87 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 105 434,78 €
- ▶ ANTONY (92) :
  - Locataire : FONCIA GROUPE
  - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 1 309 188,38 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 327 276,83 €

Fait à Paris, le 18 avril 2019

**Révision Conseil Audit Expertise**  
Commissaire aux Comptes  
Madame **Hélène LEROY**

Société de Commissariat aux Comptes membre de  
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris  
4 rue Brunel, 75017 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com  
Société anonyme au capital de 62500 €  
SIRET 411 608 508 00031

# ASSEMBLEE GENERALE

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 153 450 585,00 € composé de 1 002 945 parts sociales au nominal de 153 euros.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

### Approbation de l'affectation du résultat 2018

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 15 698 441,98 € de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2018</b>	<b>15 698 441,98 €</b>
Report à nouveau	5 100 085,53 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	289 583,36 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>21 088 110,87 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>-15 563 337,30 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	5 524 773,57 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2018.

### Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	268 463 175,66 €	267,67 €
Valeur de réalisation	300 737 149,72 €	299,85 €
Valeur de reconstitution	352 194 089,93 €	351,16 €

## Commercialisateurs

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

## Cessions d'actifs

#### 6<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2018 :

- Le 05/01/2018, la SCPI a cédé 650 m<sup>2</sup> de bureaux situés 65 rue de la Garenne à SEVRES (92310) pour un montant de 570 000 € net vendeur.
- Le 27/02/2018, la SCPI a cédé 844 m<sup>2</sup> de bureaux situés Les Bureaux de Borely à MARSEILLE (13008) pour un montant de 2 100 000 € net vendeur.
- Le 28/02/2018, la SCPI a cédé 600 m<sup>2</sup> de bureaux situés 1 rue Claire à LYON (69009) pour un montant de 450 000 € net vendeur.
- Le 05/07/2018, la SCPI a cédé 400 m<sup>2</sup> de bureaux situés 34/38 rue Jules Verne à ORVAULT-NANTES (44700) pour un montant de 480 000 € net vendeur.
- Le 10/10/2018, la SCPI a cédé 639 m<sup>2</sup> de bureaux situés Parc de Mirande - rue Coubertin à DIJON (21000) pour un montant de 400 000 € net vendeur.

## Recours à l'Emprunt

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

## Frais de déplacement

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

## Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 20 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.



**Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance  
couvrant la Responsabilité Civile des Membres  
du Conseil de Surveillance**

**10<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2020 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de PLACEMENT PIERRE dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2019 d'un montant de 1 866,96 €TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,0019 €par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

**Election des membres du Conseil de Surveillance**

**11<sup>ème</sup> résolution :**

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votants par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept à douze associés).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au Conseil de Surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 32 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de douze candidats sera considéré comme nul.

**Monsieur FERRAGUT Alain**

domicilié 4 rue de l'Eolienne à BOUC BEL AIR (13320),  
né le 13 avril 1947,  
titulaire de **25 parts en toute propriété et 240 parts en usufruit**,  
Retraité de la Société Marseillaise de Crédit,  
Président du Conseil de Surveillance sortant.

**Monsieur RICHON Jean-Philippe**

domicilié 7 allées des Poiriers à LAXOU (54520),  
né le 16 juillet 1956,  
titulaire de **1 375 parts**,  
Chirurgien dentiste,  
Vice-Président du Conseil de Surveillance sortant.

**Monsieur SCHREINER Pascal**

domicilié 28 rue des Roses à MARLENHEIM (67520),  
né le 19 avril 1962,  
titulaire de **632 parts**,  
Responsable projets informatiques,  
Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant.

**Monsieur BADIALI Jean-Claude**

domicilié Quartier les Molières - Mas des Sources à ARPHY (30120),  
né le 17 février 1956,  
titulaire de **705 parts**,  
Retraité Conseiller en gestion de patrimoine,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**La SARL CSIM**

représentée par Madame Dany PONTABRY  
domiciliée 28 boulevard Tripet à CANNES (06400),  
titulaire de **1 160 parts**,  
Gérante de société de gestion immobilière,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**Monsieur POUCH Alain**

domicilié 10 rue Arago à MONTAUBAN (82000),  
né le 6 février 1951,  
titulaire de **1 261 parts**,  
Pharmacien,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**Monsieur ROLAND Michel**

domicilié 27 rue Cassete à PARIS (75006),  
né le 1<sup>er</sup> janvier 1944,  
titulaire de **511 parts**,  
Avocat,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**La SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT**

représentée par Monsieur Alain CLAVERIE  
domiciliée 75 rue du Paradis à MARSEILLE (13006),  
titulaire de **17 941 parts**,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**La SC LA PERRIERE**

représentée par Monsieur MAITRE Jôel,  
domiciliée 3 B rue Jean la Bruyère à VERSAILLES (78000),  
titulaire de **13 parts**,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**La SCI de L'OUEST**

représentée par Monsieur BAILLON Philippe,  
domiciliée 41 rue de Poliveau à PARIS (75005),  
titulaire de **965 parts**,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**La Société SNRT SA**

représentée par Monsieur CHUPIN Dominique,  
domiciliée 11 rue Père Louis de Jabrun à BORDEAUX (33000),  
titulaire de **2 201 parts**,  
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

**Madame AKOUN Véronique**

domiciliée 179 boulevard Pereire à PARIS (75017),  
née le 18 août 1967,  
titulaire de **119 parts**,  
Consultante en finance,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur BETTIN Patrick**

domicilié 31 route de Briey à AUDUN LE ROMAN (54560),  
né le 12 novembre 1957,  
titulaire de **70 parts**,  
Retraité,  
Nouvelle candidature.

**Madame BLANC-BERT Marie-Dominique**

domiciliée 2 résidence Marivel - 96 avenue de Paris  
à VERSAILLES (78000),  
née le 13 août 1950,  
titulaire de **18 parts**,  
Responsable d'une association de consommateurs,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur BLICQ Olivier**

domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000),  
né le 12 novembre 1957,  
titulaire de **50 parts**,  
Investisseur privé,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur BOURGUIGNON Olivier**

domicilié 16 rue Guenot - Appart 1401 étage 4 à PARIS (75011),  
né le 9 juin 1981,  
titulaire de **210 parts**,  
Fonctionnaire,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur BOUTHIE Christian**

domicilié 12 avenue de Grimardet à GOURDON (46300),  
né le 3 juin 1948,  
titulaire de **293 parts en nu propriété**,  
Vétérinaire retraité,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur CATTIN Michel**

domicilié 1 rue du Chalet "Le Souillot"  
à CHAPELLE D'HUIN (25270),  
né le 20 décembre 1948,  
titulaire de **200 parts**,  
Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprise agricoles,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur CARLUS Christophe**

domicilié 382 rue de l'Eglise à BOIS GUILLAUME (76230),  
né le 22 novembre 1957,  
titulaire de **523 parts**,  
Gérant de société,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur DE GELOES Bertrand**

domicilié 4 allée de Prad Bihan - BP 150 à VANNES Cedex (56004),  
né le 6 novembre 1947,  
titulaire de **1 205 parts sociales**,  
Gérant de société,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur DESMAREST Christian**

domicilié 148 chemin des Quartallées à SAINT ISMIER (38330),  
né le 8 avril 1961,  
titulaire de **94 parts**,  
Ingénieur,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur DEVALS Gilles**

domicilié Rochette 6 - CH-1405 CHEVRESSY en SUISSE,  
né le 16 avril 1973,  
titulaire de **11 parts**,  
Responsable Achat Groupe,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur NINETTE Nicolas**

domicilié 12 rue Yves du Manoir à CARBON BLANC (33560),  
né le 3 mai 1978,  
titulaire de **148 parts**,  
Conseiller financier,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur PAULET Bernard**

domicilié 210 boulevard Bineau à NEUILLY SUR SEINE (92200),  
né le 22 janvier 1953,  
titulaire de **221 parts**,  
Commissaire aux comptes,  
Nouvelle candidature.

**Madame PINOT Claire**

domiciliée 14 rue Grenade à PARIS (75019),  
née le 12 mars 1961,  
titulaire de **2 019 parts**,  
Gérante de société,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur RODECURT Sébastien**

domicilié 79 route de Paris à CHARBONNIERES LES BAINS (69260),  
né le 26 août 1978,  
titulaire de **50 parts**,  
Ingénieur secteur de l'énergie,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur RODRIGUEZ Miguel**

domicilié 71 avenue des Pyrénées à ANGLET (64600),  
né le 19 mars 1963,  
titulaire de **10 parts**,  
Administrateur caisse d'allocation familiale 64,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur RUTY Charles**

domicilié 9 rue Camille Desmoulins à PARIS (75011),  
né le 3 octobre 1958,  
titulaire de **171 parts**,  
Consultant,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur ROGUET Julien**

domicilié 52 rue Montgolfier à LYON (69006),  
né le 28 novembre 1975,  
titulaire de **74 parts**,  
Huissier de Justice associé,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur SCHOSSELER Philippe**

domicilié Lieu-dit Tout Vent à MAURENS (24140),  
né le 12 mars 1968,  
titulaire de **95 parts**,  
En disponibilité,  
Nouvelle candidature.

**Monsieur VEG Patrick**

domicilié 41 rue Poussin à PARIS (75016),  
né le 28 mars 1957,  
titulaire de **162 parts**,  
Retraité,  
Nouvelle candidature.

**La SCI JEANCLAURAY**

représentée par Monsieur COSTE Jean-Louis,  
domiciliée 20 rue Pasteur à LINAS (91310),  
titulaire de **243 parts**,  
Nouvelle candidature.

## Pouvoirs

12<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

## A

**Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) :** Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

**Agrément SCPI :** Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

**Acompte sur dividende :** Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

**Arbitrage :** Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

**AMF (Autorité des Marchés Financiers) :** Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

**ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) :** L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

**Assemblée Générale Ordinaire :** Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

**Assemblée Générale Extraordinaire :** Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**Augmentation de capital :** Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

**Associé :** Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B

**Bulletin d'information trimestriel :** Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

## C

**Capital fixe :** Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en Assemblée Générale (augmentation de capital).

**Capital social :** Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

**Capital variable :** Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

**Capitalisation :** Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

**Collecte brute :** Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

**Collecte nette :** Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

**Commissaire aux comptes :** Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**Commission de souscription :** Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

**Confrontation :** Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

**Conseil de surveillance :** Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

## D

**Délai de jouissance :** Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

**Démembrement de propriété :** Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**Dépositaire :** Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

**Directive AIFM :** Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

**Dividende :** Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

**DVM :** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## E

**Expertise immobilière :** Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

## F

**Frais de gestion :** Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

## G

**Gré à gré :** Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

## I

**IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) :** Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

**Immobilier d'entreprise :** Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

## M

**Marché des parts :** Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

**Marché primaire :** Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

**Marché secondaire :** Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

► Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

► Pour les **SCPI à capital variable**, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

**Mutualisation :** Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

## N

**Nantissement :** Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**Note d'information :** Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

## P

**Parts en attente de cession :** Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

**Performance globale :** La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

**Prime d'émission :** Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

**Prix de souscription :** Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

**Prix acquéreur :** Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

**Prix de retrait** : Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

**Prix d'exécution** : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

**Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE)** : Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

**Provisions pour créances douteuses** : Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

## R

**Rapport annuel** : Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

**Registre des ordres** : Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

**Report à Nouveau (RAN)** : Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

## S

**S.C.P.I.** : Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

**Société de Gestion** : Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**Statuts** : Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

## T

**Taux de rendement interne (TRI)** : Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5,10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

**Taux de distribution sur valeur de marche (DVM)** : Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## V

**Valeur comptable** : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

**Valeur de retrait** : Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**Valeur vénale** : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

**Valeur de réalisation** : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

**Valeur de reconstitution** : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

**Valorisation** : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.



---

## PLACEMENT PIERRE

**Société Civile de Placement Immobilier** à capital variable de 153450585€ au 31/12/2018

RCS Nanterre n° 337646764

Siège social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 19-01 en date du 12 février 2019

