

Date de création (RCS)	22 avril 1986
N° d'immatriculation RCS	337 646 764 RCS Nanterre
Échéance statutaire	22 avril 2050
N° visa AMF	SCPI n°19-01 du 12 février 2019
Capitale statutaire maximum	185 130 000 €
Type de SCPI	Bureaux
Capital	Variable

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS	31/12/2018		31/03/2019	
	Capitalisation	346 016 025 €	351 524 250 €	
Capital nominal	153 450 585 €	153 666 315 €		
Nombre d'associés	7 708	7 757		
Nombre de parts	1 002 945	1 004 355		
Dernier prix acquéreur	345,00 €	350,00 €		
Valeur de réalisation	300 737 149,72 €	---		
Valeur de reconstitution	352 194 089,93 €	---		

INDICATEURS IMMOBILIERS				
Taux d'occupation financier(TOF)	89,96 %	89,24 %		
Valeur d'expertise des immeubles HD	322 785 780,00 €	---		
Nombre de baux	323	315		
Nombre d'immeubles	165	166		
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)	21 981 250,27 €	5 463 738,29 €		
Surface totale	150 945,41 m ²	160 291,41 m ²		

ÉDITO

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2018 aura été des plus marquantes pour la SCPI PLACEMENT PIERRE, qui a réalisée avec succès son passage en capital variable approuvé par une large majorité des associés (94%), lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, dont l'ouverture de son capital aux souscriptions est à nouveau accessible depuis le 5 mars 2019.

Ainsi votre SCPI réalise 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 cet élan, 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% sur l'année 2018.

La variation du prix moyen acquéreur de la part quant à lui ressort à +0,64% (VPM année N=342,16€/ VPM année N-1 = 340), avec un taux d'occupation financier moyen de votre SCPI de 88,64%.

Par ailleurs, votre SCPI poursuit son développement, en effet nous avons réalisé l'acquisition de deux nouveaux actifs pour un montant de près de 22 millions d'euros acte en mains, le premier situé à BOIGNY SUR BIONNE (45760) suivant acte signé le 1^{er} avril 2019 et le second situé à LIMOGES (87000) dont la signature est intervenue en date du 25 mars 2019 pour une acquisition en Vefa. Ces acquisitions avec des acteurs de premier plan, Renault et Enedis, sont accompagnées de baux fermes de longue durée afin de permettre à votre SCPI de réunir les conditions nécessaires à la sécurisation de ses résultats pour l'exercice 2019.

Enfin, dans le dessein de promouvoir son activité FONCIA PIERRE GESTION et son équipe commerciale ont participé le 14 mars 2019 à l'Assemblée Générale de la Confédération ANACOFI (Association Nationale des Conseillers Financiers) au Carrousel du Louvre à Paris et le 28 mars 2019 au congrès de la CNCGP (Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine) au Palais des congrès Porte Maillot à Paris. Grâce à sa participation à ces deux manifestations, votre Société de gestion reste aux devants du marché de l'investissement immobilier ainsi que celle de votre SCPI, qui suscite comme à son habitude, de vifs intérêts.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Par ailleurs, nous informons les porteurs de parts de la SCPI PLACEMENT PIERRE que l'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra **le Mercredi 26 juin 2019 à 11 heures** dans la salle « PEGUY » au 4 rue du Havre – 75009 PARIS.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

✉ NOUS CONTACTER

Service Associés Service Commercial
Tel. : 01.55.52.53.16 Tel. : 01.42.68.25.98

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

Siège social :

Jusqu'au 30 juin 2019 : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX

A partir du 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Théran - 75008 PARIS

◆ Prix de souscription - Depuis le 5 mars 2019

Prix de souscription d'une part :	350,00 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement.
Nominal :	153,00 €	Notice publiée au BALO :	Le 22 février 2019
Prime d'émission :	197,00 €	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°19-01 du 12 février 2019	
Valeur de retrait :	318,50 €		

◆ Mouvements trimestriels

VARIABLE	Période	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019		Total de parts nouvelles à la clôture
		Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées	
	1 ^{er} trimestre 2019	483	1 893	1 410
	2 ^{ème} trimestre 2019			
	3 ^{ème} trimestre 2019			
	4 ^{ème} trimestre 2019			

◆ Distribution des revenus de l'année 2019 (En € par part en pleine jouissance)

Acompte 1 ^{er} trimestre (versé le 25/04/2019)	4,05 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--

◆ Distribution et performance des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	16,20 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré	342,16 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré du 01/01/2019 au 31/03/2019	--	350,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,73 %	ND
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	340,00 €	342,16 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	342,16 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 0,63 %	ND

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel).

◆ Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2018

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

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans*	TRI 20 ans*
6,96 %	7,72 %	10,80 %	11,41 %

*Les valeurs prises en compte de 1998 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé les SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de PLACEMENT PIERRE.

Acquisition du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en mains
Bureaux	Direct / Vefa	8 allée Théophile Gramme à Limoges	5 519 m ²	13 000 000 €	6,32 %
Bureaux	Direct	103 bld de la Salle à Boigny sur Bionne	4 437 m ²	8 784 150 €	7,14 %
Total des acquisitions :			9 956 m ²	21 784 150 €	



Nom de l'actif	Parc Ester Tecnopole
Localisation	8 Allée Théophile Gramme - 87000 LIMOGES
Acquis le	25/03/2019
Locataire	Enedis
Durée du bail restant à courir	10 ans



Localisation	103 bld de la Salle - Boigny sur Bionne
Acquis le	01/04/2019
Principal locataire	Renault
Durée du bail restant à courir	6 ans

Cession du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Bureaux	Direct	Campus 1 - 1 avenue de l'Europe à Toulouse	610 m ²	450 000 €

L'activité locative du trimestre

Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Commerce	76/104 av Président Kennedy à Paris (16 ^{ème})	387 m ²
Bureaux	Tecnopole à Metz	145 m ²
Bureaux	33 rue des Chardonnerets à Tremblay en France	145 m ²



6 relocations
954 M²



Pour un loyer de
225 K€

Principales libérations

	Localisation	Surface relouée
Bureaux	42 bld Guist'au à Nantes	397 m ²
Bureaux	Edison à Guyancourt	150 m ²
Bureaux	33 rue des Chardonnerets à Tremblay en France	120 m ²

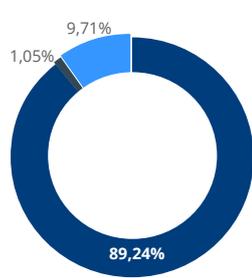
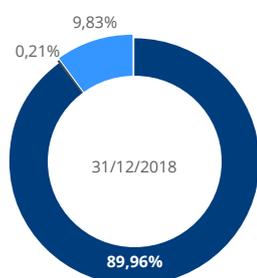


10 libérations
1 256 M²



Pour un loyer de
166 K€

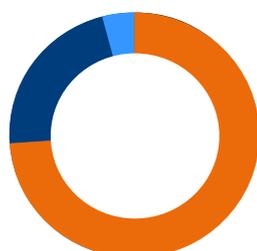
Taux d'occupation financier (TOF)



■ Taux de vacance
■ Franchises de loyer
■ Taux d'occupation financier (Aspim)

Répartition du patrimoine au 31/12/2018

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



■ Bureaux (74%)
■ Commerces (22%)
■ Activités / Autres (4%)



■ Paris (21%)
■ Région Parisienne (35%)
■ Métropoles Régionales (34%)
■ Etranger (10%)

FISCALITÉ

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

REVENUS FONCIERS

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

1/ Frais réels

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

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

REVENUS FINANCIERS

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précède le paiement de ces revenus, est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.
Attention pour l'année fiscale 2019 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncia.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2019.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,20 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents. Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

DÉCLARATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Conformément à la loi de finance pour 2018, n° 2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au Journal Officiel le 31 décembre suivant; l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Est créé un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui s'applique à l'ensemble des biens et droits immobiliers. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Valeur IFI résident au 31 décembre 2018 :
306,95 €

Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 :
274,77 €

DEMANDE DE RETRAIT

PLACEMENT PIERRE étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie de votre (vos) carte(s) d'identité. Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation (1 mois).

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 :

- **Depuis le 5 mars 2019** : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 euros 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 :

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- 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.

CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 200 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

TRANSFERTS DE PARTS

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Foncia Pierre Gestion
(jusqu'au 30 juin 2019)
13 avenue Lebrun
92188 Antony Cedex
Tél : 01.55.52.53.16

Agrément AMF n° GP-14000024
en date du 11 juillet 2014



VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

CONTACTS

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (<http://pierre-gestion.foncia.com>) ou appeler le 01.55.52.53.16 (Service Associés de Foncia Pierre Gestion).

Responsable information :
Madame Monica DA COSTA

DOCUMENTATION

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et bulletin trimestriel d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
N°19.1 – SCPI PLACEMENT PIERRE
1^{ER} TRIMESTRE 2019