



SCPI Placement Pierre | SCPI à capital variable

Bulletin trimestriel - 3^{ème} trimestre 2019 - Valable jusqu'au 31/12/2019

Nouvelle adresse depuis le 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS

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

Chère Associée, Cher Associé,

PLACEMENT PIERRE poursuit son développement avec la signature de l'acte définitif d'acquisition en date du 31 juillet dernier pour l'actif situé à NOISY LE GRAND, que nous vous présentions dans le dernier bulletin d'information. Par ailleurs, votre SCPI voit son taux d'occupation financier évoluer pour atteindre 90,05 % au 30 septembre 2019, et une capitalisation de plus de 357 millions (pour une capitalisation de plus de 339 millions au 30 septembre 2018 soit une progression de 5,31 % en une année).

Ce trimestre a été riche en manifestations, afin d'étendre la visibilité des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion. Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par Monsieur Cédric DECOEUR, présentateur de BFM BUSINESS, dans l'émission «les SCPI un outil majeur pour votre patrimoine». Cette dernière a été diffusée en date du 17 septembre 2019 à 11h40 sur BFM PATRIMOINE et est intitulée «Foncia Pierre Gestion est experte dans la gestion de SCPI depuis 30 ans».

D'autre part, dans le dessein de promouvoir son activité, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé les 26 et 27 septembre 2019, à la 26^{ème} édition de la Convention Annuelle des Professionnels du Patrimoine au Centre des Congrès de Lyon. Notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels.

A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé au débat d'experts animé par Jean François BARRE sur le thème «SCPI une nouvelle stratégie de niches pour une meilleure diversification» et a été interviewée par le Courrier Financier où les maîtres mots étaient «la liquidité est essentielle pour les CGP» disponible sous le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=rARncWuPqJE>.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a également participé à une table ronde, lors du salon de l'immobilier du 12 octobre 2019, sur le thème «Profiter des avantages de la SCPI et de l'OPCI» ayant encore une fois suscité un vif intérêt.

INFORMATONS IMPORTANTES

Par ailleurs, nous vous rappelons que suite à l'entrée en vigueur du nouveau Règlement Général AMF en date du 22 février 2019, la périodicité de la diffusion des bulletins d'information est désormais semestrielle.

A ce titre, votre Société de Gestion a souhaité maintenir pour l'année 2019 une diffusion trimestrielle des bulletins en les rendant disponibles sur notre site internet pierre-gestion.foncia.com.

Ainsi, tous les bulletins d'information seront disponibles sur notre site internet conformément à l'article 314-5 du Règlement Général AMF. Toutefois, le bulletin semestriel vous sera transmis en version papier.

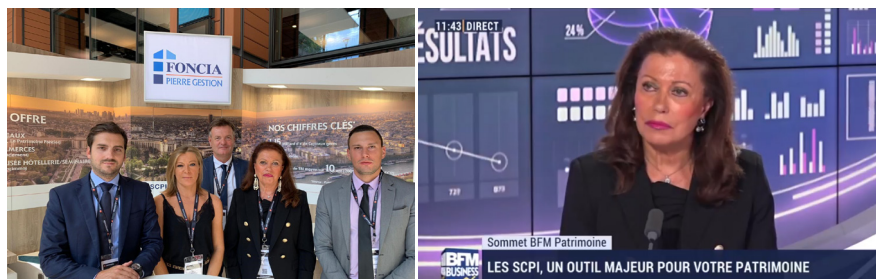
Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS	31/12/2018	30/09/2019
Capitalisation	346 016 025 €	357 498 050 €
Capital nominal	153 450 585 €	156 277 719 €
Nombre d'associés	7 708	7 771
Nombre de parts	1 002 945	1 021 423
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 %	90,05 %
Valeur d'expertise des immeubles HD	322 785 780,00 €	---
Nombre de baux	323	324
Nombre d'immeubles	165	164
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)	21 981 250,27 €	16 939 876,26 €
Surface totale	150 945,41	169 520,41 m²



✉ NOUS CONTACTER Service Associés

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

Siège social :
9, rue de téhéran 75008 PARIS

Service Commercial

Tel. : 01.42.68.25.98

◆ 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	3 930	11 817	7 887
	3 ^{ème} trimestre 2019	2 597	11 778	9 181
	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 25/07/2019)	4,05 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le 25/10/2019)	4,05 €
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 30/09/2019	--	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

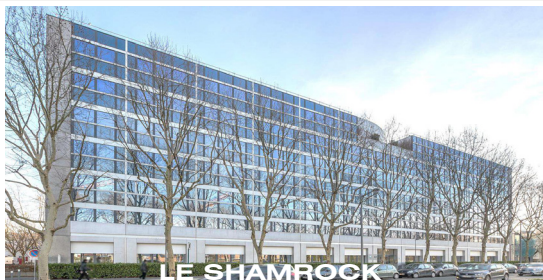
Le Taux de Rentabilité Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année; Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition 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	32 avenue du Pavé Neuf à Noisy le Grand	11 111 m ²	25 241 000 €	6,34 %



Nom de l'actif	Le Shamrock
Localisation	32 avenue du Pavé Neuf - 93160 NOISY LE GRAND
Acquis le	31/07/2019
Locataires	CAF - CNAF Octopus Sécurité RATP

Cession du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Bureaux	Direct	Parc Club du Millénaire Bât 2 à Montpellier	777 m ²	700 000 €

L'activité locative du trimestre

Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Bureaux	45 bis route des Gardes à Meudon	208 m ²
Bureaux	L'Edison - 53 Bld Vauban à Guyancourt	84 m ²
Bureaux	L'Edison - 53 Bld Vauban à Guyancourt	66 m ²
Bureaux	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne	227 m ²

Activité locative



9 relocations
998 M²



Pour un loyer de
154 K€

Principales libérations

	Localisation	Surface libérée
Bureaux	34 quai de Magellan à Nantes	120 m ²
Bureaux	6 rue Albert Einstein à Créteil	247 m ²
Commerces	358 rue de Vaugirard à Paris 15	117 m ²

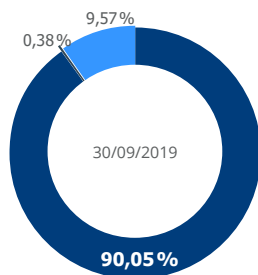
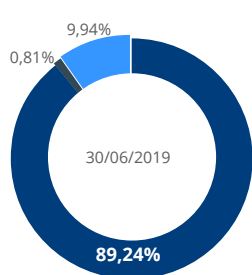


6 libérations
878 M²



Pour un loyer de
195 K€

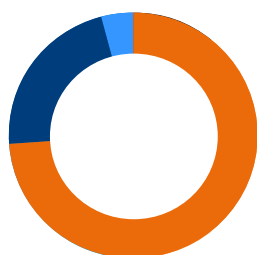
Taux d'occupation financier (TOF)



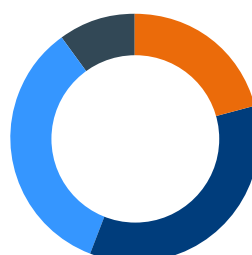
■ Taux de vacance
■ Franchises de loyer
■ Taux d'occupation financier (Aspim)

Répartition du patrimoine au 30/09/2019

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



■ Bureaux (75%)
■ Commerces (20%)
■ Activités / Autres (5%)



■ Paris (19%)
■ Région Parisienne (38%)
■ Métropôles Régionales (33%)
■ 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 gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

REVENUS FINANCIERS

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

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année 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 2020 : 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
(depuis le 1^{er} juillet 2019)
9 rue de Téhéran
75008 Paris
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°19.3 – SCPI PLACEMENT PIERRE
3^{ÈME} TRIMESTRE 2019