

Chère Associée, Cher Associé,

Cette année encore votre SCPI PLACEMENT PIERRE a poursuivi son développement et a clôturé sa troisième augmentation de capital en date du 31 octobre 2018, ayant permis la collecte de plus de 18 millions d'euros.

Avec un résultat de 16,34 euros par part, le versement de dividende de votre SCPI au titre de l'exercice 2018 s'élève à 16,20 euros par part faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché à 4,73% (revenu 2018/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2018), permettant ainsi de redoter le report à nouveau de la SCPI PLACEMENT PIERRE.

En outre, votre SCPI connaît une augmentation significative de sa capitalisation cette année ; passant de plus de 322 millions d'euros en 2017 à plus de 346 millions d'euros en 2018, soulignant ainsi son élan de progressivité.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenu en date du 19 décembre 2018 portant sur l'adoption du passage en capital variable de votre SCPI PLACEMENT PIERRE. Nous sommes heureux de vous informer que toutes les résolutions ont été approuvées par les associés à une large majorité, soit plus de 94 %.

Cette Assemblée s'inscrit dans la continuité de la fusion réalisée en 2015 des SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 et des augmentations de capital qui nous ont permis de collecter près de 90 millions d'euros. Nous vous rappelons que la variabilité a pour objectif de développer la distribution des parts de votre SCPI et de dynamiser le développement qui anime sa gestion depuis les trois dernières années.

Enfin, le passage en capital variable nécessite la réécriture d'une nouvelle note d'information ainsi que du bulletin de souscription corrélatif. Dès l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le passage en capital variable, et la réouverture de la collecte, nous aurons le plaisir de vous faire parvenir : la note d'information ainsi que les statuts et le nouveau dossier de souscription.

Dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. Ainsi, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par Cédric DECOEUR et Guillaume SOMMERER, dans l'émission diffusée en date du 30 novembre 2018 sur BFM BUSINESS portant sur les SCPI spécialisés.

L'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a, dans ce même esprit, participé les 12, 13 et 14 octobre 2018 au salon de l'immobilier, à cette occasion Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à la table ronde portant sur le thème « Profiter des avantages de la SCPI et de l'OPCI », et a été interviewée par les équipes de radio.immo.fr.

Dernièrement, en date du 6 décembre 2018 notre équipe est intervenue au sommet BFM Patrimoine où Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par les équipes du Courrier Financier, dédié aux préoccupations des épargnants et aux nouvelles opportunités qui émergent dans l'univers du patrimoine.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci étant composé de 8 membres au moins et 12 membres au plus. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 Mars 2019, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	13, avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Nanterre
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	185.130.000 €
Capital social au 31/12/17	145 206 027 € <sup>(1)</sup>
Capital social au 31/12/18	153 450 585 €
Visa AMF	SCPI n°18-15 en date du 20 juillet 2018

### CONTACTS

Service Commercial :  
Tel. : 01.42.68.25.98

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

## 2

### Situation du Capital

PLACEMENT PIERRE est une SCPI à capital variable à compter du 19 Décembre 2018, elle a absorbé la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 Juin 2002 puis le 26 juin 2015 les SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

	Au 31 Décembre 2017	Au 31 Décembre 2018
Capital nominal	145 206 027 €	153 450 585 €
Capitalisation*	322 680 060 €	346 016 025 €
Nombre d'associés	7 584	7 708
Nombre de parts	949 059	1 002 945
Nombre de parts souscrites sur le marché primaire par trimestre	14 686	18 209
Nombre d'immeubles	170	165
Surface totale	154 078,41 m <sup>2</sup>	150 945,41 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	19 817 791,59 € Du 01/01/17 au 31/12/17	21 981 250,27 € Du 01/01/18 au 31/12/18
Valeur expertisée des immeubles HD	324 492 948,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation**	282 455 051,59 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	332 441 787,60 € <sup>(1)</sup>	

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 Juin 2018

\* Nombre de parts par le prix de souscription en vigueur \*\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3

### Marché des Parts

Nous vous informons que le marché par confrontation des ordres de vente et d'achat est suspendu durant la période transitoire du passage en capital variable. Vous trouverez en page 4, les modalités de retrait qui seront effectives à compter de la délivrance du Visa AMF.

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
31/10/2018	25	3 640	8	3 640	3 640	310,81 €	345,00 €	0	0
20/11/2018	20	1 980	17	1 980	1 980	310,81 €	345,00 €	0	0
20/12/2018	43	2 757	19	2 761	2 757	310,81 €	345,00 €	0	4 <sup>(1)</sup>

Placement Pierre					
Rappel exercice 2017 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/18 au 31/03/18 (3 mois)	Du 01/01/18 au 30/06/18 (6 mois)	Du 01/01/18 au 30/09/18 (9 mois)	Du 01/01/18 au 31/12/18 (12 mois)
340,00 €		340,00 €	340,00 €	340,53 €	342,16 €

## 5

### Distribution des revenus et Performances

#### 5-1 / Distribution des revenus :

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	4,05 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	4,05 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	4,05 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2018	4,05 €	--	--

<b>Revenu annuel 2018</b>	16,20 € / part
---------------------------	----------------

#### 5-2 / Performances :

##### Taux de Rendement Interne (TRI)

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

5 ans (2013/2018)	10 ans (2008/2018)	15 ans (2003/2018)*	20 ans (1998/2018)*
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 la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de Placement Pierre.

	2017	2018
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	16,20 €	16,20 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	340,00 €	342,16 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>4,76 %</b>	<b>4,73 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	315,86 €	340,00 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	340,00 €	342,16 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 7,64 %</b>	<b>+ 0,63 %</b>

ND : Non déterminé

\*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs. \*\* Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il correspond à la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N. \*\*\*Déterminé par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1

## 6

### Situation Locative

#### Libérations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
EUROPARC – 2 rue Giotto – 31 RAMONVILLE	BUREAUX	240 m <sup>2</sup>	15/11/2018
ACTIPARC – Traverse de la Penne – 13 LA PENNE SUR HUVEAUNE	BUREAUX	200 m <sup>2</sup>	01/12/2018
NICE GARE – avenue Thiers – 06000 NICE	BUREAUX	551 m <sup>2</sup>	01/12/2018
LE MANDINET – 77 LOGNES	BUREAUX	100 m <sup>2</sup>	01/10/2018
3 rue Nationale – 92 BOULOGNE	BUREAUX	225 m <sup>2</sup>	01/12/2018

#### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
EUROPARC – 2 rue Giotto – 31 RAMONVILLE	BUREAUX	233 m <sup>2</sup>	15/11/2018
BUREAUX DE LA FERRANDIERE – rue St Anne de Baraban – 69 LYON	BUR - ACTIVITE	339 m <sup>2</sup>	12/11/2018
PARC CLUB DU GOLF – BAT 3 – AIX LES MILLES	BUREAUX	170 m <sup>2</sup>	15/10/2018
LE BUZENVAL – 75020 PARIS	BUREAUX	217 m <sup>2</sup>	01/10/2018
TECHNOPOLE – 54 METZ	BUREAUX	290 m <sup>2</sup>	01/10/2018
87/89 rue du Général Eboue – 92 ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	124 m <sup>2</sup>	10/12/2018
23/25 rue de l'Eglise – 92 ANTONY	COMMERCE	65 m <sup>2</sup>	01/10/2018

## 7

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

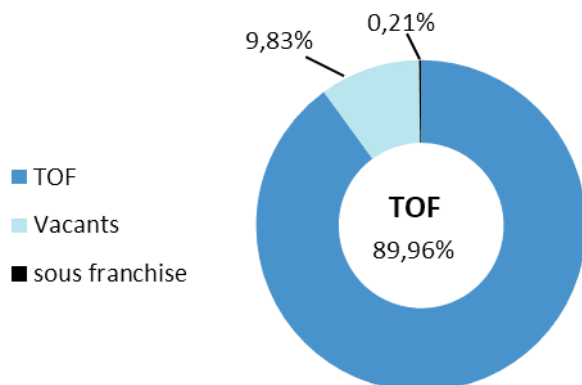
Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
10/10/2018	Parc de Mirande – rue de Coubertin 21000 DIJON	Bureaux	639 m <sup>2</sup>	400.000 €

#### Acquisition

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
Aucune Acquisition sur le trimestre				

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division : (i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.



Taux moyen 2018	Au 31/12/2018
88,64 %	89,96 %

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

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

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

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

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

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

**Attention pour l'année fiscale 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](http://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 2017 : 301,44 € / Valeur IFI non résident au 31 décembre 2017 : 270,03 €**

## Demande de retrait –

**Les modalités de retrait ci-dessous seront effectives à compter de la délivrance du Visa AMF.**

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.

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, la valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce compris la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription (9 %).

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<sup>er</sup> 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 quel que soit le nombre de parts transférées.