

Chère Associée, Cher Associé,

Votre SCPI poursuit son développement en réalisant une collecte sur l'exercice 2017 de plus de 37 millions d'euros. Parallèlement, les acquisitions signées représentent un montant de plus de 94 millions d'euros dont le taux de rendement « acte en main » ressort à près de 6%.

En outre, votre SCPI a fait l'acquisition d'un bien immobilier situé au Luxembourg dans la commune de CAPELLEN. Ce bien d'une superficie de plus de 7.000 m<sup>2</sup> et d'un montant de près de 32 millions d'euros « acte en main », est composé de bureaux loués à des entreprises du secteur de la banque, de l'assurance, de la finance, de l'informatique et de la restauration.

Dans cet élan, nous vous précisons que votre SCPI poursuit ses performances par la réalisation d'un taux d'occupation financier de 87,95 %. De plus, le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI ressort à 4,76 % (revenu 2017/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2017) et l'évolution du prix de la part acquéreur moyen, entre les exercices 2016 et 2017, est de 7,64 %.

Par ailleurs, votre SCPI connaît une augmentation significative de sa capitalisation ; passant de plus de 285 millions d'euros à plus de 322 millions d'euros, confirmant, de nouveau, l'élan et la progressivité de votre SCPI.

Aussi, nous vous rappelons que vous pouvez encore bénéficier du délai de souscription de la deuxième augmentation de capital, dont la clôture est fixée au 30 juin 2018. A cet égard et au 31 décembre 2017, votre SCPI a enregistré la souscription de 114.000 parts sur 150.000 parts disponibles à l'ouverture de la deuxième augmentation de capital.

Ainsi, nous vous invitons, si ce n'est déjà fait, à participer à cette augmentation de capital afin de bénéficier de l'indéniable performance et des résultats y afférents de votre SCPI.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13, avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	22 avril 1986
N° d'immatriculation au RCS	337 646 764 RCS Nanterre
Echéance statutaire	22 avril 2050
Capital statutaire maximum	229.500.000 €
Capital social au 31/12/16	128 407 392 € <sup>(1)</sup>
Capital social au 31/12/17	145 206 027 €
Visa AMF	SCPI n°16-28 en date du 25 novembre 2016

## 2 Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2016	Au 31 Décembre 2017
Capital nominal	128 407 392 €	145 206 027 €
Capitalisation*	285 349 760 €	322 680 060 €
Nombre d'associés	7 226	7 584
Nombre de parts	839 264	949 059
Nombre de parts souscrites sur le marché primaire par trimestre	12 251	14 686
Nombre d'immeubles	168	170
Surface totale	133 036,43 m <sup>2</sup>	154 078,41 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	17 392 281,22 € Du 01/01/16 au 31/12/16	19 817 791,59 € Du 01/01/17 au 31/12/17
Valeur expertisée des immeubles HD	232 758 005,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation**	248 529 806,53 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	288 384 441,88 € <sup>(1)</sup>	

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 Juin 2017

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

### Capellen au Luxembourg



### 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)

### 3

## Augmentation de Capital

La SCPI a ouvert sa 2<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 23 décembre 2016 et ce jusqu'au 22 décembre 2017, celle-ci est prorogée jusqu'au 30 juin 2018 (sauf clôture anticipée)

• Montant : 22.950.000 euros par émission de 150.000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 127.725.777 € à 150.675777 €

- Depuis le 23 Décembre 2016 -

Prix de souscription d'une part :	340 Euros	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin de souscription accompagné du règlement correspondant.
Nominal :	153 Euros	Commission de souscription :	8 % HT (comprise dans la prime d'émission)
Prime d'émission :	187 Euros	Minimum de souscription conseillé :	10 parts (pour une première souscription)
Date d'ouverture :	23 décembre 2016	Notice publiée au BALO :	Le 16 décembre 2016 et le 22 Décembre 2017
Date de clôture :	22 décembre 2017 prorogée jusqu'au 30 juin 2018	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :	Le Visa SCPI n° 16-28 en date du 25 novembre 2016

### 4

## Marché des Parts

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

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

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
31/10/2017	13	988	12	988	988	306,30 €	340,00 €	0	0
30/11/2017	17	1 934	21	1 934	1 934	306,30 €	340,00 €	0	0
29/12/2017	12	2 306	39	2 306	2 306	306,30 €	340,00 €	0	0

Placement Pierre					
Rappel exercice 2016 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/17 au 31/03/17 (3 mois)	Du 01/01/17 au 30/06/17 (6 mois)	Du 01/01/17 au 30/09/17 (9 mois)	Du 01/01/17 au 31/12/17 (12 mois)
315,86 €		340,00 €	340,00 €	340,00 €	340,00 €

### 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 2017	4,05 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	4,05 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	4,05 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	4,05 €	--	--

<b>Revenu annuel 2017</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 (2012/2017)	10 ans (2007/2017)	15 ans (2002/2017)*	20 ans (1997/2017)*
6,45 %	8,14 %	11,52 %	9,91 %

\*Les valeurs prises en compte de 1997 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.

	2016	2017
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	16,29 €	16,20 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	315,86 €	340,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,16 %</b>	<b>4,76 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	286,64 €	315,86 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	315,86 €	340,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 10,19 %</b>	<b>+ 7,64 %</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 – Bat 10 - avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC	Bureaux	394 m <sup>2</sup>	15/11/2017
65 rue de la Garenne 92310 SEVRES	Bureaux	65 m <sup>2</sup>	31/12/2017
34 quai Magellan 44000 NANTES	Bureaux	143 m <sup>2</sup>	30/11/2017
34 quai Magellan 44000 NANTES	Bureaux	207 m <sup>2</sup>	14/10/2017
VAL PARC Rue G Eastman 71100 CHALON	Bureaux	234 m <sup>2</sup>	31/12/2017

#### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
EUROPARC –Bat 1 - avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC	Bureaux	79 m <sup>2</sup>	20/10/2017
CAT SUD – Cours Albert Thomas 69008 LYON	Bureaux	125 m <sup>2</sup>	15/11/2017
EUROPARC – Bat 10 - avenue Léonard de Vinci 33000 PESSAC	Bureaux	512 m <sup>2</sup>	16/11/2017
Place Paul Claudel 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Commerce	363 m <sup>2</sup>	01/12/2017
Rond Point Européen 94200 IVRY SUR SEINE	Bureaux	275 m <sup>2</sup>	01/12/2017
26 rue des Carmes 75005 PARIS	Bureaux	108 m <sup>2</sup>	01/12/2017
65 rue de la Garenne 92310 SEVRES	Bureaux	66 m <sup>2</sup>	31/12/2017
34 quai Magellan 44000 NANTES	Bureaux	350 m <sup>2</sup>	15/12/2017
99 rue Ordener 75018 PARIS	Commerce	55 m <sup>2</sup>	15/11/2017
Le Pulsar – Place Robert Schuman 38000 GRENOBLE	Bureaux	794 m <sup>2</sup>	01/10/2017
Technopole 2000 – Rue Claude Chappé 57000 METZ	Bureaux	145 m <sup>2</sup>	15/11/2017
Axe de Seine – Rue Rouget de l'Isle 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Commerce	156 m <sup>2</sup>	15/11/2017

## 7

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

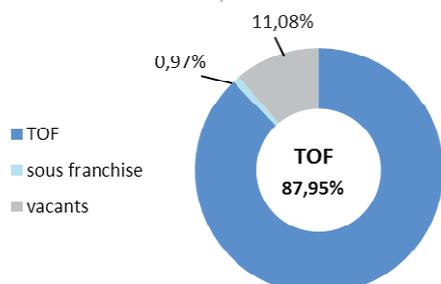
Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
18/10/2017	Chemin du Petit Wasquehal 59700 MARCQ EN BAROEUL	Bureaux	980 m <sup>2</sup>	2.700.000 €
21/12/2017	Tour Malte 91000 EVRY	Bureaux	2 346 m <sup>2</sup>	1.850.000 €

#### Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
16/11/2017	Capellen 2 Luxembourg	Bureaux	7 745 m <sup>2</sup>	29.620.368 €

#### 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 2017	Au 31/12/2017
87,05 %	87,95 %

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 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](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2018.

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. Le montant à déclarer vous sera communiqué lors du bulletin trimestriel du premier trimestre de l'année 2018 ainsi que sur l'imprimé fiscal unique.

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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