

PLACEMENT PIERRE

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

2019



RAPPORT ANNUEL



PLACEMENT PIERRE

2019

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
COMPTES DE L'EXERCICE	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	45
ASSEMBLEE GENERALE	48
GLOSSAIRE	51

L'environnement économique en 2019 :

L'année 2019 se clôture par une croissance de 1,2%* (+1,5 % en 2018) soit 0,1 point de moins que ce que prévoyait l'INSEE. Cette tendance s'explique notamment par un environnement international perturbé : tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, mesures protectionnistes, incertitudes autour du Brexit.

L'INSEE souligne que si la France a été pénalisée par une baisse des exportations de 1,8 % en 2019 contre 3,5 % en 2018, l'investissement des entreprises bénéficie sur l'année de taux d'intérêt toujours bas en lien avec la consommation des ménages (1,2% contre 0,9%).

Dans ce contexte, les politiques monétaires et budgétaires communes à la zone euro restent favorables dans les secteurs des services : construction, commerce. Bien que la production en France soit moins performante qu'en 2018 (1,6% contre 2 %), la construction a bénéficié d'une hausse de la demande de 22% en 2019.

Enfin compte tenu d'un taux d'épargne élevé, les ménages, moteurs de la croissance française, devraient maintenir le rythme de croissance de leur investissement. Néanmoins, les conséquences protectionnistes en 2020 pourraient peser sur les échanges mondiaux et affecter la zone euro via les processus de production ainsi que par les comportements des entreprises.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2019 :

En matière d'investissement, les SCPI ont réalisé un total de 9,2 milliards d'euros orienté sans surprise vers les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé (10%), la logistique (6%), les locaux mixtes et résidentiel (5%) et l'hôtellerie (4%).

Le montant des investissements a représenté 48% en Ile de France (dont 10% à Paris), 24% en régions et enfin 28% à l'étranger.

Les SCPI ont arbitrés pour un montant de 1,7 milliards d'euros en 2019 (soit le double de l'exercice précédent) principalement sur des actifs de bureaux (79% localisées majoritairement en Ile de France, hors Paris intramuros).

Perspectives et évolutions :

L'année 2019 souligne une nouvelle fois un nouveau record historique, les SCPI totalisant une collecte nette de plus de 8,6 milliards d'euros** correspondant à une progression de 68% par rapport à 2018 (5,1 milliards d'euros) et de 36% par rapport à l'exercice 2017 ce qui confirme l'appétence des épargnants à l'égard des SCPI.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI "de Bureaux" dont la collecte a atteint 4,4 milliards d'euros à elles seules (52% du total). Cette augmentation s'observe également dans les catégories des SCPI dites "Diversifiées" soit 26% collectés, ainsi que pour les SCPI "Spécialisées", soit 14%. Il est à souligner que les SCPI "Immobilier d'entreprise" représentent 8,4 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de la collecte globale (98% du total).

La capitalisation des SCPI est particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2019, celle-ci atteignait un montant de 65,1 milliards d'euros (contre 55,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018), en hausse de 17% sur l'année.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise (hors SCPI résidentielles et fiscales) se monte à 60,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (51,5 milliards en 2018) affichant une nouvelle fois, un record historique.

Le taux annuel de rotation des parts se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors résidentiels). Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,21% de la capitalisation globale, soit 1 milliard d'euros de parts échangées.

Dans un contexte de persistance des taux bas et de baisse du rendement de l'épargne, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM), a atteint 4,40% sur l'année contre 4,34% en 2018. Ce rendement s'étend de 4,28% (SCPI "Bureaux") à 5,03% (SCPI "Diversifiées").

L'année 2019 a été très dynamique grâce à un contexte porteur qui existe depuis plusieurs années. Il convient de rappeler que le maintien des taux bas favorise globalement la filière de l'immobilier. Au regard des volumes d'investissement, les SCPI s'affirment comme un véhicule incontournable aussi bien auprès des épargnants qu'en tant qu'investisseur.

La SCPI PLACEMENT PIERRE enregistre elle aussi une progression de sa capitalisation ; en passant de 346 millions d'euros fin 2018 à 363 millions d'euros fin 2019 soit une progression de près de 5 % par rapport à l'exercice précédent et atteint au 31 décembre 2019 un taux d'occupation financier de près de 91 %.

Par ailleurs, le résultat par part de votre SCPI en jouissance sur toute l'année ressort à 17,29 euros. Le versement de dividende quant à lui a été maintenu au même niveau que celui de l'année précédente et s'élève à 16,20 euros par part au titre de l'exercice 2019 permettant ainsi de redoter le report à nouveau de votre SCPI.

De plus, la société de gestion a poursuivi sa stratégie en matière d'arbitrage sur l'exercice 2019 et a réalisé cette année la cession de 10 actifs de votre portefeuille immobilier pour un montant de plus de 20 millions d'euros avec une plus-value de plus de 5 millions d'euros. Ce qui nous a permis de vous faire bénéficier d'un versement exceptionnel de 1,02 € par part.

Ceci nous amène à constater un taux de distribution sur la valeur de marché de **4,92 %** (revenu 2019 17,22€ / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2019 de 350 €), soit **+ 0,64** par rapport à la moyenne des SCPI de bureau qui ressort à 4,28 % en 2019***.

Par ailleurs, la fin de l'année 2018 et l'année 2019 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.

Votre SCPI a réouvert son capital en date du 5 mars 2019, ce qui a permis de collecter sur 10 mois près de 16 millions d'euros.

Ainsi, votre SCPI a fait l'acquisition de 3 actifs au cours de l'année 2019 pour un montant global de plus de 47 millions d'euros faisant ressortir un taux de rendement moyen de 6,48 % acte en mains.

En outre et dans la continuité des résultats obtenus, la SCPI PLACEMENT PIERRE affiche un taux de rendement interne (TRI) annualisé sur 10 ans de 7,74 %****.

*Source INSEE **Source ASPIM ***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 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.

Evènement survenus depuis Mars 2020 et perspectives d'avenir 2020

Evènements survenus depuis Mars 2020

Le début de l'année s'est avéré très compliqué en France et dans le Monde, depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Comme vous le savez, afin de limiter la pandémie, le gouvernement a décidé de fermer administrativement une grande majorité d'établissements recevant du public dès le 14 mars au soir et a décidé du confinement de la population à compter du 17 mars.

Au jour où nous écrivons ce rapport, la fin du confinement débiterait le 11 mai, mais progressivement, par région, sans plus d'indication précise à ce jour et surtout avec la confirmation que si la majorité des commerces pourraient ouvrir, ils seraient contraints à des règles sanitaires et de distanciation sociale fortes. Par ailleurs, les cafés, les restaurants, les salles de sport restent fermés ainsi que les Hôtels qui continuent de souffrir des limitations de déplacement.

Même si, en pratique, le gouvernement a prévu dans la loi 2020-290 du 23 mars 2020 et les ordonnances qui ont suivi le 25 mars des mesures pour soutenir les entreprises (chômage partiel plus fortement pris en charge par l'État, prêts garantis par l'État) afin de prévenir les risques de procédures collectives en chaîne des entreprises, un impact immédiat s'est fait sentir dans tous les secteurs y compris le secteur de l'immobilier auquel la SCPI appartient.

Face aux conséquences directes de la pandémie du COVID-19, votre SCPI a réagi immédiatement.

Elle a analysé au fur et à mesure des parutions au Journal Officiel l'ensemble de la législation et réglementation liée au COVID-19. C'est ainsi qu'elle a détecté qui, en pratique, bénéficiait des mesures protectrices du gouvernement en l'absence de paiement des loyers aux termes contractuellement convenus (ce qui, rappelons-le, ne permettait pas de ne pas régler les loyers mais de pouvoir les régler avec retard).

Ainsi, elle a pu être à même de circonscrire dès le début les entreprises locataires qui pouvaient bénéficier du report du paiement des loyers au-delà du terme prévu sans risquer de pénalité de retard ou de mise en demeure valant clause résolutoire et de négocier plus fermement face aux locataires plus importants qui profitaient de l'effet d'annonce du Président pour tenter de ne plus payer les loyers ou d'en obtenir l'annulation.

Les représentants de ces secteurs d'activité sont allés voir le Ministre de l'Économie et des Finances, Monsieur Bruno Le Maire pour demander un soutien financier plus important.

C'est dans ce contexte que le Ministre de l'Économie et des Finances a demandé aux fédérations et associations représentatives des bailleurs d'accepter le principe d'annuler automatiquement le loyer des commerces au bénéfice des TPE et micro-entreprises (répondant aux critères définis par les articles 1 et 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) ayant fait l'objet des fermetures administratives par arrêtés du 14 et 15 mars 2020 et à l'aménagement des reports de loyers pour les autres entreprises.

Perspectives d'avenir

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur l'évolution des dividendes à court ou moyen terme, nous souhaitons être prudents : notre stratégie de distribution pourrait s'ajuster le cas échéant sur le montant des dividendes, afin de lisser l'impact des trimestres à venir. S'il est important d'anticiper dès à présent la perception des loyers en fonction de la typologie des locataires et des actifs détenus, il convient de souligner que les actifs de votre SCPI sont investis selon une allocation sectorielle et répartis géographiquement de manière significative entre Paris, la Région parisienne et la Province.

A la suite de ces échanges, un communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs le 17 avril 2020 sur ce sujet, a appelé les bailleurs adhérents :

- à l'annulation de trois mois de loyers, à l'exclusion des charges, et uniquement pour les TPE telles que définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020 et appartenant à l'un des secteurs d'activité de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 ;
- à l'acceptation d'un principe d'ouverture des discussions sur l'aménagement des reports des loyers avec les autres locataires en difficulté, en adaptant au cas par cas la réponse en fonction des difficultés de trésorerie du locataire et des capacités financières propres au bailleurs et au locataire.

Consultée par l'ASPIM, l'AMF a rappelé dans sa réponse du 17 avril 2020 que l'abandon de loyers demandé au bénéfice des TPE telles que définies doit être « soigneusement justifié » mais, dans le cas présent, peut se comprendre car :

- les TPE précitées sont « objectivement fragilisées par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'État pour couvrir leurs charges fixes » ;
- maintenir le paiement de ces loyers contribuerait à fragiliser encore plus ces TPE qui non seulement ne pourraient régler les loyers mais pourraient même cesser leur activité ;
- « des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI ».

Il ressort des derniers échanges avec l'ASPIM que la demande du Ministre de l'Économie et des Finances est en réalité une requête mais qu'elle ne serait pas impérative.

Notre position à l'heure actuelle est d'étudier les demandes qui pourraient être faites par les TPE correspondant strictement aux critères du décret 2020-371 du 30 mars 2020. S'agissant en effet de ces petits commerces de proximités, dont la santé financière a été fortement impactée par les précédents mois de manifestations, nous rejoignons l'AMF quand elle indique que des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI. Il est effectivement de notre intérêt d'aider ces petites entreprises à survivre à cette nouvelle épreuve, l'abandon immédiat éventuel de loyers n'a ainsi qu'un seul but : préserver les loyers futurs et la pérennité des flux.

S'agissant des autres locataires, nous étudierons leur dossier, selon leur fragilité financière, s'ils en font la demande, mais en adaptant au cas par cas la réponse et, en prenant soin de protéger au mieux les intérêts des associés de nos SCPI tout en participant à l'effort national demandé par le gouvernement.

Bien évidemment nous ne sommes pas à l'abri de groupes qui font désigner par le Tribunal de Commerce un administrateur ad hoc pour tenter d'obtenir une annulation des loyers pour une longue période, voire de rediscuter les bases même des baux. Nous négocierons alors au mieux des intérêts de la SCPI pour préserver ses droits.

Face à la réponse de la Banque Centrale Européenne (rachat de la dette des États européens, taux bas, liquidités importantes), et dans l'hypothèse d'une courte récession au 1^{er} semestre 2020, cette diversification des actifs immobiliers est un indicateur pertinent afin de permettre de rebondir à terme et d'être résilient dans cette crise.

Organisation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le gouvernement à simplifier et à adapter par voie d'ordonnances « les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales » (art. 11, I, 2°, f).

C'est à ce titre que deux ordonnances ont été publiées, les ordonnances 2020-318 du 25 mars 2020 (relative aux délais pour arrêter les comptes, convoquer et tenir les organes collégiaux) et 2020-321 du 25 mars 2020 (relative aux conditions de réunions des organes collégiaux).

L'ordonnance prévoit plusieurs adaptations :

Convocation

Notre position a été d'envoyer comme d'habitude la convocation et la documentation d'information par courrier à tous les associés. Cependant, en raison du fonctionnement actuel de la Poste, nous l'avons également envoyé par email, quand nous disposons d'une adresse email et de votre accord pour la dématérialisation des communications.

Droit d'information, de communication

Bien sûr, vous disposez toujours de vos mêmes droits. Vous pouvez donc nous demander des informations, un document, nous poser des questions par écrit à l'adresse suivante ag2020.scpi@foncia.fr. L'ordonnance nous autorise à faire droit à ces demandes, préalablement à la date prévue pour l'Assemblée Générale, par message électronique, sous réserve que l'associé ait bien indiqué dans sa demande l'adresse électronique à laquelle la réponse peut être faite.

A ce titre, il nous semble pertinent d'obtenir une majorité d'adresses électroniques car cette dématérialisation va s'accélérer dans l'avenir.

Participation à l'Assemblée

Etant donné l'interdiction de rassemblement d'un nombre important de personnes, l'ordonnance prévoit une dérogation exceptionnelle et temporaire au droit des associés d'assister à l'Assemblée Générale, ainsi qu'aux autres droits dont l'exercice suppose d'assister à la séance (tels que, par exemple, le droit de poser des questions orales).

L'article 4 de l'ordonnance autorise la tenue de notre assemblée sans que les associés, ni les commissaires aux comptes n'assistent à la séance, que ce soit en y étant présents physiquement, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Nous avons décidé d'opter pour cette solution de tenue de l'assemblée en-dehors de votre présence et de celle des commissaires aux comptes, plus communément appelée « à huis clos ».

En effet, il est évident qu'il ne sera pas possible de nous réunir physiquement, mais en outre le recours à la visioconférence et aux moyens de télécommunication ne peut être utilisé que si les moyens techniques mis en œuvre permettent de transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'enregistrement des votes, ce qui n'est pas le cas.

Nous déconseillons cette année la transmission d'un pouvoir à un tiers autre que le Président de l'Assemblée Générale. A ce titre, nous rappelons les recommandations de l'AMF dans son communiqué du 16 avril 2020 qui a tenu à attirer l'attention des associés sur les difficultés pouvant résulter, dans le contexte d'une Assemblée Générale tenue à huis clos, du recours du mandat de vote donné à une personne de son choix, puisqu'en pratique le mandataire ne participerait pas à l'assemblée.

S'agissant de votre vote, nous vous demandons donc de bien vouloir nous renvoyer vos votes au moyen du formulaire unique de vote qui accompagne la convocation.

Compte tenu du mode de fonctionnement de la Poste, nous vous conseillons également d'adresser par sécurité une copie de votre formulaire de vote à distance par email à l'adresse suivante ag2020.scpi@foncia.fr.

Tenue de l'Assemblée

Votre Société de Gestion en sa qualité de Président de séance constatera le jour venu si les quorum requis sont réunis et constatera au vu des votes émis, si les résolutions sont adoptées ou rejetées.

Bien évidemment si les quorum requis n'étaient pas réunis, nous vous en informerions par lettre valant reconvoque, néanmoins les votes déjà exprimés seront pris en compte dans les résultats de l'Assemblée.

Gouvernance



Alexandre **CLAUDET**
Directeur Général Délégué

La Société de Gestion était détenue auparavant à 100 % par le groupe Foncia, qui l'a cédée fin 2019 à Blackfin Capital Partners.

Blackfin Capital Partners est un fonds sectoriel dédié aux services financiers en Europe. Ses métiers incluent notamment la gestion d'actifs, l'intermédiation sur les marchés financiers, la distribution et le courtage de produits d'assurance ou bancaire, l'administration de fonds, les paiements, l'externalisation et la gestion pour compte pour tiers.

Il intervient en tant qu'investisseur actif et influent en apportant son soutien à des équipes de management performantes, en vue de permettre à leurs sociétés de franchir des étapes importantes de développement. Blackfin gère trois fonds de capital-développement et un fonds Fintech pour un montant total de plus de 1,7 milliards d'euros.

A la suite de cette prise de participation, la Société de Gestion changera de dénomination sociale à compter du 8 juin 2020, pour s'appeler AESTIAM, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Parallèlement, nous vous proposerons d'accepter de changer la dénomination sociale de votre SCPI à compter du 1^{er} juillet 2020, au profit de AESTIAM PLACEMENT PIERRE, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Dans le prolongement du changement d'actionariat de Foncia Pierre Gestion, Monsieur Alexandre CLAUDET a été désigné en qualité d'Administrateur et de Directeur Général Délégué avec pour objectif dans ce contexte difficile d'accélérer la stratégie de croissance de développement de la Société de gestion.

Au 1^{er} juillet 2020, il deviendra Président Directeur Général de Foncia Pierre Gestion, en succédant aux fonctions de Directeur Général de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, qui quittera la Société de Gestion.

PLACEMENT PIERRE

- › Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable de 158 742 702 € au 31 décembre 2019
- › Siège Social 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- › Date de création : 22 avril 1986
- › N° d'immatriculation : 337 646 764 RCS PARIS
- › Echéance statutaire : 22 avril 2050
- › Capital statutaire maximum : 185 130 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 19-01 du 12 février 2019

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2019	Global	Par part
Capital souscrit		158 742 702,00 €	153,00 €
Nombre de parts		1 037 534	
Nombre d'associés		7 837	
Valeur vénale / Expertise		350 087 380,00 €	337,42 €
Valeur de réalisation		321 336 291,21 €	309,71 €
Valeur de reconstitution		380 910 777,15 €	367,13 €
Prix de souscription			350,00 €
Capitalisation (basé sur le prix de souscription au 31/12)		363 136 900,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré			350,00 €
Prix de retrait			318,50 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2019 ⁽¹⁾			314,69 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2019 ⁽²⁾			281,37 €
Bénéfice ⁽³⁾		17 357 694,45 €	17,29 €
Distribution de dividendes 2019 ⁽³⁾		16 410 860,24 €	16,20 €
Versement exceptionnel sur la plus-value		1 034 988,90 €	1,02 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2019)		6 662 158,58 €	6,42 €
Surface en m ²		164 088,19 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		158	
Taux d'occupation financier		90,67 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,80 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 88,34 %

⁽³⁾ Base de 1 003 661 parts en jouissance sur toute l'année

363
M€
CAPITALISATION

90,67%
Taux
d'occupation
financier

158
Actifs

7 837
Associés

16,20 €/part
Dividende 2019

6,42 €/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 : 9, rue de Téhéran 75 008 PARIS
RCS PARIS B 642 037 162
Tel : 01 55 52 53 16
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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

Président

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

Vice-Président

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

Secrétaire

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

Membres

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

Madame Dany PONTABRY
28 boulevard Tripet – CANNES (06400)

Monsieur Alain POUCH
10 rue Arago – MONTAUBAN (82000)

Monsieur Michel ROLAND
27 rue Cassette – PARIS (75 006)

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

Monsieur Bernard PAULET
210 Boulevard Bineau – NEUILLY SUR SEINE (92200)

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 (75 005)

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

SOCIETE REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

9, rue Ernest Cresson – PARIS (75 014)
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^{er} 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 2019 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. SITUATION DU CAPITAL

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 soulte, 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.

Transformation en SCPI à capital variable et modifications des statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont approuvé le passage en capital variable de PLACEMENT PIERRE.

Ce passage en capital variable a impliqué la modification des statuts et notamment le nouveau capital social statutaire maximum de la société à 185 130 000 d'euros, soit 1 210 000 parts de 153€ de nominal.

Collecte des capitaux en 2019

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI PLACEMENT PIERRE a collecté 15 710 800€, portant sur :

- La collecte en capital variable ouverte en date du 5 mars 2019, via la souscription de 44 888 parts au prix de 350€.

Au 31 décembre 2019, le capital est de 158 742 702 €, il est divisé en 1 037 534 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 7.837 associés, composés à hauteur de 65 % de personnes physiques et 35 % de personnes morales.

EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31/12	112 543 434	128 407 392	145 206 027	153 450 585	158 742 702
Capitalisation au 31/12	231 707 070	285 349 760	322 680 060	346 016 025	363 136 900
Nombre de parts au 31/12	735 578	839 264	949 059	1 002 945	1 037 534
Nombre d'associés	6 520	7 226	7 584	7 708	7 837
Prix d'entrée au 31/12	315	340	340	345	350

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

du 5 Mars au 31 Décembre 2019

Valeur nominale	153,00€
Prime d'émission	197,00€
Prix de souscription	350,00€

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	315,00	340,00	340,00	345,00	350,00
Variation du prix de souscription		+ 7,94 %	-	+ 1,47 %	+ 1,45 %
			+ 11,11 %		
Prix moyen pondéré de la part	286,64	315,86	340,00	342,16	350,00
Variation de prix moyen pondéré*		+ 10,19 %	+ 7,64 %	+ 0,64 %	+ 2,29 %
			+ 22,10 %		

* 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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. 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.

IV. EVOLUTION DU CAPITAL

Depuis le 5 mars 2019, il a été enregistré la souscription de 44 888 parts au nominal de 153 € et 10 299 retraits de parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 34 589 parts au nominal de 153 €, soit 5 292 117 €.

Au 31 décembre 2019, il n'y a eu aucune de demande de retrait non satisfaite.

EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT (en €)

	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	10 299
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	0,99%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	-

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 158 actifs immobiliers d'une surface totale de 164 088,19 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 313 223 998 €.

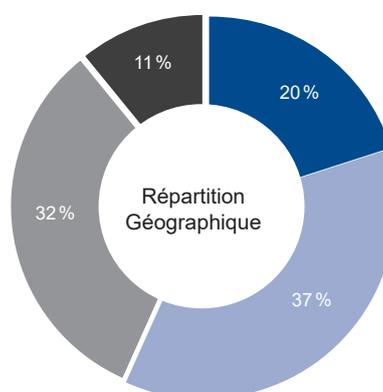
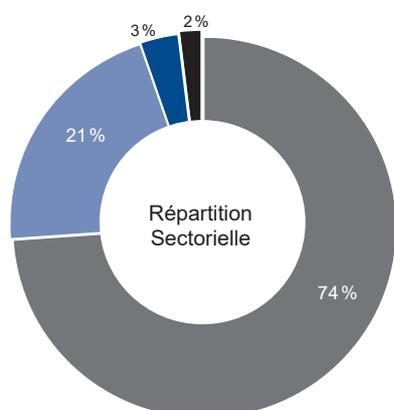
La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2019 à 350 087 380 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2019, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2019 ressort à 318 537 380 € contre 309 620 780 € pour l'exercice précédent, faisant ainsi apparaître une valorisation de 2,88 %.

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	34 390 250 9,82%	92 625 730 26,46%	99 330 000 28,37%	32 706 000 9,34%	259 051 980 73,99%
	COMMERCES	36 056 400 10,30%	24 661 000 7,04%	12 585 000 3,60%		73 302 400 20,94%
	LOCAUX D'ACTIVITES		11 524 000 3,29%			11 524 000 3,29%
	HOTELS SEMINAIRES			1 818 000 0,52%	4 360 000 1,25%	6 178 000 1,77%
	AUTRES	31 000 0,01%				31 000 0,01%
TOTAUX		70 477 650 20,13%	128 810 730 36,79%	113 733 000 32,49%	37 066 000 10,59%	350 087 380 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisition :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2019, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé deux acquisitions.	
103 Boulevard de la Salle à BOIGNY SUR BIONNE (45) Bureaux de 4 437 m ² acquis le 01/04/2019	8 771 872
32 avenue du Pavé Neuf à NOISY LE GRAND (93) Bureaux de 11 111 m ² acquis le 30/07/2019	25 187 447
Total	33 959 319

B. Acquisition en VEFA :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2019, la SCPI PLACEMENT PIERRE a signé un acte de vente concernant une acquisition en VEFA.	
Parc Ester Technopole à LIMOGES (87) Bureaux et activités de 5 519 m ² signé le 25/03/2019	13 000 000
Total	13 000 000

B. Cessions :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2019, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé dix cessions :	
1 avenue de l'Europe à TOULOUSE (31) Bureaux de 610 m ² vendu le 05/03/2019	450 000
Forum Ville Active à NIMES (30) Bureaux de 729 m ² vendu le 29/04/2019	450 000
Le Grand Angle - 31 cours Emile Zola à VILLEURBANNE (69) Bureaux de 376 m ² vendu le 22/05/2019	670 000
Parc club du Millénaire à MONTPELLIER (34) Bureaux de 777 m ² vendu le 26/09/2019	700 000
Tour Montparnasse - 33 avenue du Maine à PARIS (15 ^{ème}) Bureaux de 580 m ² vendu le 23/10/2019	1 970 000
Technoparc Basso Combo II à TOULOUSE (31) Bureaux de 717 m ² vendu le 25/10/2019	770 000
Activillage - Zac du Chêne à BRON (69) Bureaux de 1 412 m ² vendu le 05/11/2019	1 143 000
Résidence Saint-Antoine à LYON (69) Bureaux de 656,22 m ² vendu le 06/12/2019	4 000 000
31-35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE (92) Bureaux de 548 m ² vendu le 20/12/2019	1 500 000
Le Métropole - 54/56 rue de Billancourt à BOULOGNE (92) Bureaux de 1 519 m ² vendu le 18/12/2019	8 700 000
Total	20 353 000

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation au 31 décembre 2019 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 90,67%.

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort à 23 014 424,80€.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

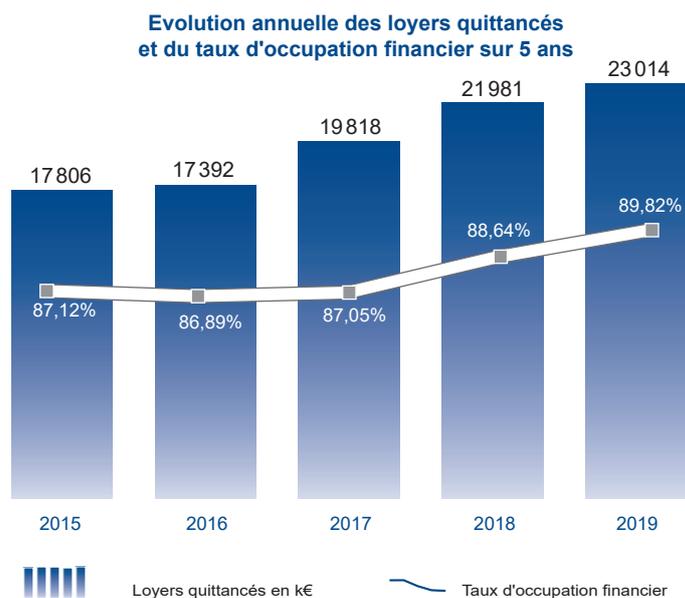
41.94	32 avenue du Pavé Neuf - NOISY LE GRAND (93) ACQUISITION 2019	670 122,37
41.93	103 boulevard de la Salle - BOIGNY SUR BIONNE (45) ACQUISITION 2019	471 522,96
41.91	Capellen Business Park - LUXEMBOURG ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	137 966,31
41.90	100/102 avenue du Président Kennedy - PARIS (16) RELOCATION	97 628,87
41.55	Le Pyramide 206 rue de Gerland - LYON (69) INDEMNITE DE RESERVATION	60 731,54
41.42	Parc Club du Golf - AIX LES MILLES (13) RELOCATION	52 001,82
02.11	Quartier de la Gare - ORLEANS (45) RELOCATION	47 595,50
41.43	Le Pyramide 206 rue de Gerland - LYON (69) INDEMNITE DE RESERVATION	47 474,59
44.39	87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué - ISSY LES MOULINEAUX (92) RELOCATION	42 029,18
41.77	Europarc 3 Allée des Saules - CRETEIL (94) RELOCATION - EFFET ANNEE PLEINE	38 975,84

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

41.27	Le Central 6 rue Albert Einstein - CRETEIL (94) VACANCE	- 139 058,44
41.80	62/64 rue de Javel - PARIS (15) VACANCE	- 134 345,06
41.76	3 rue Nationale - BOULOGNE (92) VACANCE	- 76 591,01
41.49	Le Grand Central - avenue de Thiers - NICE (06) VACANCE	- 71 086,19
02.21	6 rue Albert Einstein - CRETEIL (94) VACANCE	- 67 104,09
02.10	3 rue Nationale - BOULOGNE (92) VACANCE	- 54 558,55
02.66	42 boulevard Guist'Hau - NANTES (44) VACANCE	- 53 838,26
41.19	Centre d'Affaires - JOUY EN JOSAS (78) VACANCE	- 50 738,30
02.88	156/200 rue Denis Papin - BARENTIN (76) VACANCE	- 47 444,25
44.47	24 avenue Viton - MARSEILLE (13) FRANCHISE DE LOYER	- 45 730,07

	2015	2016	2017	2018	2019
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	20 439 918	20 015 418	22 766 173	24 798 835	25 621 843
Loyers quittancés	17 806 248	17 392 281	19 817 792	21 981 250	23 014 425
	- 2,32 %	+ 13,95 %	+ 10,92 %	+ 4,70 %	

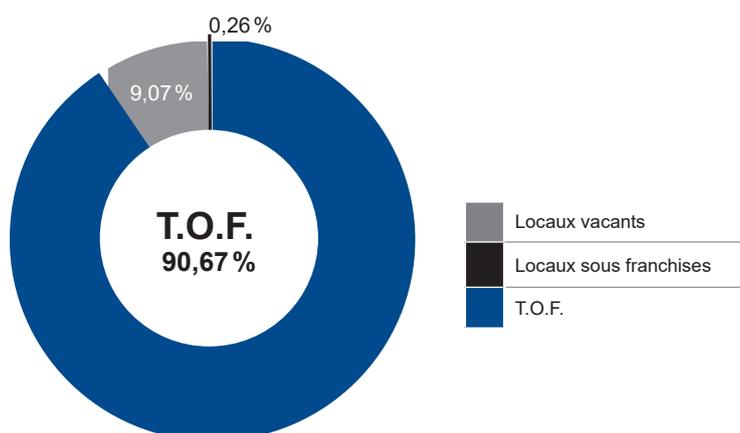
EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018	MOYENNE 2019
87,12%	86,89%	87,05%	88,64%	89,82%



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2018	88,93 %	88,00 %	87,66 %	89,96 %
2019	89,24 %	89,24 %	90,05 %	90,67 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2019, 21 725,35m² sur un total de 164 088,19m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2019



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 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT									
	DXO Labs	30/06/18	286,02	40 000	PERFORMANCE	01/06/19	118,61	26 094	-	42 389
02.11	Quartier de la Gare ORLEANS									
	DPT LOIRET	01/03/13	216	33 000						33 000
Ressource Mutuelle	01/01/17	220								
02.13	45 bis Routes des gardes MEUDON									
	TECH CARE	31/08/16	170	26 000						26 000
02.14	7 rue Victor Hugo SEVRES									
	Alere	31/07/11	556	97 300						97 300
02.15	1 avenue de l'Europe TOULOUSE									
	Cunningham Lindsey	30/09/11	150	9 375						971
	ABMI	30/06/15	115	7 187						
	6MOUV	30/11/16	200	12 500						
A.D.R.A.R	30/04/17	90	5 625							
02.16 & 44.03	Route de Gisy BIEVRES									
	Abound Logic	12/10/10	425,41	38 306						38 306
	Kalimera Productions	11/04/12	107,54	8 486						8 486
	ADUCTIS	01/09/15	218,42	11 882						11 882
02.20	1 rue du pré Saint Gervais PANTIN									
	HER	31/05/15	200	26 000	CEC ECO	20/05/19	200	35 200	+35%	12 998
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL									
	SOFICAR	15/01/16	141	12 690						15 007
02.25	31 rue de Neuilly CLICHY									
	ALLENCE	19/01/15	92	15 000						15 000
MILE LIEUX	30/06/16	53								
02.37	80/88 avenue du Gal Leclerc VIROFLAY									
	ADQUATION	14/04/15	166	10 000						10 000
02.42	34 avenue Gambetta HYERES									
	Foncia Iles d'Or	31/03/18	479	5 000						5 000
02.61	188 avenue du Général de Gaulle NEUILLY SUR SEINE									
	Optical Center	30/06/17	96	40 000	THE GAMBLER	07/01/19	96	30 000	-25%	7 994
02.69	10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ									
	Electricité de France	14/10/16	144	19 780						19 780
02.84	33 rue des Chardonneret TREMBLAY EN FRANCE									
	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
02.88	156-200 rue Denis Papin BARENTIN									
	Pole Emploi Normandie	30/06/18	445	40 000						40 000
41.02	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER									
	Maintag SAS	01/04/12	72	5 400						4 050
	Département de l'Hérault	30/06/15	368	27 600						20 700
	Esri France	06/07/18	165	12 375						9 281

Locaux vacants au 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
41.05	Miniparc LABEGE									
	Atlog	15/04/10	68	5 400						5 400
	Siconsult	11/05/12	86	6 880						6 880
	Siconsult	06/05/18	100	8 040						8 040
41.11	2 rue Giotto RAMONVILLE									
	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
	Groupe LMS	01/09/17	366	32 940						32 940
	Girus GE	14/10/18	240	21 600						21 600
41.13	Actiparc LA PENNE SUR HUVEAUNE									
	Menard SNC	30/11/18	200	17 000	BIOMAD	20/12/19	200	17 500	+3%	17 016
41.15	136 brd Haussmann PARIS									
	CESP	15/07/15	28	810						810
41.19	Centre d'affaires JOUY EN JOSAS									
	Nanectis	31/03/18	180	16 200						15 300
41.23	Le Zodiaque TOULOUSE									
	Econocom	01/01/16	280	25 200						25 200
41.29	Le Cat Sud LYON									
	A2MO	31/08/18	67	8 040	ICA CONSULTING	08/10/19	67	9 545	+19%	6 183
41.32	Technoclub BLAGNAC									
	Acti Conseils	20/04/18	115	10 350						10 350
41.36	Le Louis XIV LILLE									
	Cyta Belvia Lille	30/04/18	505	50 500						50 500
41.39	Micropark TREMBLAY EN FRANCE									
	ALS2I	31/07/15	159	12 720						12 720
	EFG Partner Mobilier	16/09/18	120	9 600	SIAMS	15/01/19	120	9 600	-	1 575
41.40	Miniparc MEYLAN									
	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	Nice Gare NICE									
	AB Croisière	01/01/11	221	19 890						19 890
	Texa Services	28/02/17	87	7 830	SWAN	01/02/19	87	9 570	+22%	1 419
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	I dex Energies	31/03/11	342	30 780	ISS PROPRETE	01/04/19	342	40 800	+32%	7 695
	Réactis	31/12/14	164	14 760						14 760
	Cadware Systems	30/06/17	118	10 620						10 620
41.43	La Pyramide LYON									
	Prodware	31/10/09	214	10 700						8 025
	Médiapost	30/06/16	324	16 200	PITCH PROMOTION	01/07/19	616	100 000	-	12 150
	Algorys	14/04/18	78	3 900						2 925
41.46	Le Louis XIV LILLE									
	Soreli	01/01/18	505	50 500						50 500
41.49	Nice Gare NICE									
	Trésorerie Générale	30/11/18	551	46 835						46 835
	Elyje	01/01/18	470	39 950						39 950
41.53	Technopolis CHILLY MAZARIN									
	Ingen Bioscences	30/11/13	446	26 760						26 760

Locaux vacants au 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €	
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise	
41.55	La Pyramide LYON										
	Lips	31/03/14	376	18 800	PITCH PROMOTION	15/09/18	382	150 000 indemnité de réservation	-	14 100	
	Connex It	31/08/11	222	11 500						8 325	
	Réalisation Bâtiments Structures	31/03/16	230	11 500						8 625	
	C.R.I.I.F	13/04/18	152	7 600						5 700	
Réalisation Bât	31/03/18	275	13 750	10 312							
41.59	Le Métropole BOULOGNE BILLANCOURT										
	Greta 92 Sud	30/06/17	495	100 075	VENDU LE 18/12/2019					90 424	
	Pixalione	31/01/18	237	47 400						45 597	
	Pixalione	31/01/18	237	47 400						45 597	
41.74	6 rue Uzès PARIS										
	M ^{lle} Floripes Blanco	31/10/11	82	4 100						4 100	
	Mme Feuillette	18/05/16	44	4 000						4 000	
41.80	62/64 rue de Javel PARIS										
	Cerballiance	30/04/18	968,08	220 000						22 000	
41.90	76/104 avenue du Président Kennedy PARIS										
	Vacant	14/06/17	387	100 000	KEN GROUP	01/01/19	387	120 000	+20%	-	
41.91	Capellen LUXEMBOURG										
	Vacant	15/11/17	731	73 159						73 159	
44.02	Rue des Beguines CERGY										
	Expert en bâtiment	26/02/09	409	36 810						36 810	
	Sogipa	01/01/12									
	Imag In	30/09/16						2 000			
Steinzeug	01/01/12	35	2 000								
44.05	Parc des Grands Crus CHENOVE										
	Education Nationale	01/01/13	744	36 900						36 900	
44.07	Forum Ville Active NIMES										
	Alma Finances	31/12/10	58,02	2 901						967	
	Konica Minolta	31/08/11	297,79	14 889	VENDU LE 29/04/2019					4 993	
	Oseni	31/03/12	326	16 300						5 433	
44.09	Technoclub BLAGNAC										
	Centrale de Presse	30/06/14	230	23 000						23 000	
	Equert International	26/10/16	70	6 300	S.E.P.T FORMATION	01/04/19	70	6 930	+10%	2 736	
44.10	Zac Basso Combo TOULOUSE										
	Oseo Innovation	31/05/12	356	20 000	VENDU LE 25/10/2019					15 000	
44.22	Les 4 Eglises NANCY										
	Le Crédit Lyonnais	01/01/17	505	25 100						25 100	
44.23	Technopole METZ										
	Stratégies Compétences	31/01/16	145	12 000	PROMUNDUS	01/03/19	145	13 050	+9%	1 967	
44.24	Mini Parc VILLENEUVE D'ASCQ										
	Neo Sécurité	01/01/13	187	17 765						17 765	
44.27	Le Grand Angle VILLEURBANNE										
	Lafi	01/01/16	376	47 981	VENDU LE 22/05/2019					11 995	
44.29	Activillage BRON										
	VALEND A	30/04/14	673,58	56 821	VENDU LE 05/11/2019					42 616	
44.30	Valparc CHALON SUR SAONE										
	AST Groupe	01/10/10	203	18 720						18 720	
	CGF	15/02/15	502,13	37 660						37 660	
	Gerin	01/01/18	163	17 550						17 550	

Locaux vacants au 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
44.33	Le Mandinet LOGNES									
	Gabry	17/07/08	320	25 600						25 600
	ARCA	31/10/15	207	16 500						16 500
	Coface	01/01/17	542	43 360						43 360
	Nova voyages	30/09/18	100	11 893						11 893
44.41	Henri Spaak ROSNY SOUS BOIS									
	Elmo	01/01/16	135,50	10 000	SCHNEIDER	01/05/19	135,50	13 205	+32%	4 166
44.51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE BILLANCOURT									
	Eliote	31/03/18	412	73 200						73 200
44.57	2/4 rue de Bône ANTONY									
	C3 CFA	01/01/11	262	28 820						28 820
	Picardif Formation	31/03/16	258	28 380						28 380
	Foncia Immobilias	01/01/16	Local d'archive	6 293						-
44.62	3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT									
	Trefle Applications	30/11/18	225	36 000						36 000
	Total Surfaces vacantes		24 659,49		Total Surfaces relouées		2 966,11			
	Locaux Vendus		4 361,39							
	Solde de locaux vacants au 31/12/19 (hors locaux vendus)		17 331,99							

Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocations en 2019					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	34 Quai de Magellan NANTES									
	Guenifey	30/06/19	120	17 980	CITEMETRIE	01/07/19	120	17 355		2 122
	Sodie Semaphores	30/06/19	114	18 474	ESPELIA	01/07/19	114	20 487		3 705
	Lefevre	31/10/19	303	34 079	ATREALIS	01/11/19	303	34 079		-
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT									
	DXO Labs	30/04/19	384,36	69 120						34 561
02.13	45 bis Routes des gardes MEUDON									
	Expaco	31/03/19	208	24 960	CIAC	01/09/19	208	28 300		17 375
02.16	Route de Gisy BIEVRES									
	Ridgway	31/07/19	52,93	3 235	AMBULANCES	01/08/19	52,93	5 293		-
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL									
	SPIP Val de Marne	31/03/19	247	22 230						16 672
	El Rancho	30/06/19	247	22 230						19 613
	SPIP Val de Marne	31/03/19	141	12 690						9 517
02.31	3 rue Nationale BOULOGNE									
	ME-WE	14/02/19	88	15 000	DEDA PARIS	01/06/19	88	17 600		7 322
02.36	Centre d'affaires Off Shore LABEGE INNOPOLE									
	Cantin	31/05/19	99	9 900	AXE TRAVAIL	01/10/19	99	12 000		3 291
02.52	90 rue de Paris BOULOGNE BILLANCOURT									
	Buena Média Plus	31/10/19	248	50 000	IDF	15/12/19	248	57 040		8 613
02.55	26 boulevard de Liberté LILLE									
	P2M conception	12/11/19	289	20 000						2 500

Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocations en 2019					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
02.62	381 rue de Vaugirard PARIS									
	Flowers service Le Paradou	30/06/19	117	30 000						15 000
02.72	34 Quai Magellan NANTES									
	Lefeuvre	31/10/19	-	3 065	Atrealis Promotion	01/11/19	-	3 065		-
02.84	33 rue des Chardonneret TREMBLAY EN FRANCE									
	CIM2A	31/01/19	75	6 620	Bert 45	10/07/19	75	6 750		3 496
41.17	Les Athamantes Bât A MONTPELLIER									
	ABYSS	01/01/19	74	6 660						6 660
41.19	Centre d'affaires JOUY EN JOSAS									
	Auchan	30/09/19	576	40 320						10 080
	Auchan	30/09/19	345	24 150						6 037
41.27	Le Central CRETEIL									
	SPIP	31/03/19	1 164	105 360						79 020
41.29	Le Cat Sud LYON									
	Ensto	28/02/19	67	8 040	C2ODA	01/05/19	67	9 300		2 505
41.32	Techno Club Bât 2 BLAGNAC									
	Artana	15/02/19	51	4 590	Aronдор	15/09/19	51	5 100		2 688
41.36	Le Louis XIV LILLE									
	Here Europe	30/09/19	93	9 300						2 325
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	Assa Abloy Systems	14/11/19	62	6 200						792
41.46	Le Louis XIV LILLE									
	Here Europe	30/09/19	-	2 822						706
41.58	Tour Montparnasse PARIS									
	La Boucherie	01/03/19	115	23 000	VENDU LE 29/10/2019					14 857
41.76	3 rue Nationale BOULOGNE									
	Dxo labs	30/04/19	454	90 800						60 616
41.91	Capellen LUXEMBOURG									
	Evergreen	09/01/19	200	20 000						20 212
44.34	L'Edison GUYANCOURT									
	Groupe JLVs	30/09/19	205	25 338	IDAKTO	01/10/19	205	28 700		4 757
	Citylex	13/03/19	150	20 000	Qualitalents	01/08/19	85	11 900		8 648
					LM Conseil	01/07/19	65	28 700		
Total Surfaces vacantes			6 289,29	Total Surfaces relouées			1 780,93			
Locaux Vendus			115,00							
Solde de locaux vacants au 31/12/19 (hors locaux vendus)			4 393,36							

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 2019, le poste « provisions pour gros entretien » représente 2 100 900 € après dotation de 477 100 € et reprise de 800 100 € en 2019. Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2019 représente un montant de 535 391,59 €.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 586 373,15 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2019 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2019				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
02.66	42 boulevard Guist'Hau NANTES	Rénovation locaux vacants	144 471	
41.58	Tour Montparnasse PARIS	Travaux de copropriété	133 677	
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE	Travaux de rénovation locaux vacants	95 457	
41.91	Capellen Business Park LUXEMBOURG	Travaux non récupérables	86 112	
44.33	Le Mandinet LOGNES	Travaux de copropriété ravalement	59 892	
02.25	31-35 rue de Neuilly CLICHY LA GARENNE	Rénovation lots vacants	47 769	
41.28	ANTINEA - 185 rue Léon Blum MONTPELLIER	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	45 473	
44.23	Rue Claude Chappé METZ	Rénovation locaux vacants	44 438	
41.25	Bureaux de la Ferrandière LYON	Réfection des parties communes	35 316	
02.37	80/88 avenue du Général Leclerc VIROFLAY	Travaux remplacement accès immeuble et ascenseur	32 076	
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE	Travaux de séparation des lots	26 311	
41.29	Le Cad Sud - 68 cours Albert Thomas LYON	Travaux de remise en état de lots vacants avant relocation	24 760	
44.34	L'Edison GUYANCOURT	Rénovation locaux vacants	18 921	
41.60	27 rue de Buzenval PARIS	Mise en conformité ascenseurs	17 250	
41.94	32 avenue du Pavé Neuf NOISY LE GRAND	Remise en état armoires électriques et divers travaux entretien	15 638	
44.39	87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué ISSY LES MOULINEAUX	Rénovation locaux vacants et travaux de copropriété	11 746	
41.53	Technopolis CHILLY MAZARIN	Travaux de copropriété ; rénovation du local poubelle	10 372	

Travaux prévus pour l'année 2020 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 NICE	Rénovation locaux vacants avec remplacement des ventilo convecteurs	320 000	
41.13	Actiparc LA PENNE	Rénovation locaux vacants et réfection climatisation RDC	80 000	
41.51	Europarc Pessac - Bat.10 PESSAC	Rénovation partie communes	40 000	
41.91	Business Park CAPELLEN Luxembourg	Réfection locaux vacants	50 000	
02.38	30/32 quai de la Loire PARIS	Rénovation locaux vacants	100 000	
44.53	29 rue Taiibout PARIS	Travaux remplacement CTA et ventilo convecteur	35 000	
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvre BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	150 000	
41.90	100/102 avenue du Président Kennedy PARIS	Participation du bailleur aux travaux de locataire	160 000	
41.93	103 boulevard de la Salle BOIGNY SUR BIONNE	Travaux de climatisation	700 000	
41.94	32 avenue du Pavé Neuf NOISY LE GRAND	Réfection de la toiture terrasse	880 000	
44.47	Espace Viton MARSEILLE	Remplacement climatiseurs	200 000	
44.40	Le Melies 216 rue de Paris MONTREUIL	Rénovation locaux vacants et travaux SSI	120 000	
41.60	27 rue de Buzenval PARIS	Mise en conformité ascenseurs, remplacement porte immeuble et du contrôle d'accès	60 000	
41.74	6 rue d'Uzes PARIS	Travaux de modernisation ascenseurs et rénovation locaux vacants	70 000	
41.21	Parc d'Ariane AIX EN PROVENCE	Travaux de climatisation	150 000	
41.12	Miniparc la Zolad MONTPELLIER	Remplacement climatiseurs au R22 et réfection étanchéité toiture	55 000	
41.28	ANTINEA - 185 rue Léon Blum MONTPELLIER	Remplacement groupe eau glacé	50 000	
41.31	rue du Professeur Lavignolle BORDEAUX	Remplacement stores extérieurs et ravalement	30 000	

Travaux prévus pour l'année 2020 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
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Rénovation locaux vacants	30 000
41.80	62/64 rue de Javel PARIS	Rénovation locaux vacants	30 000
41.50	Parc club du millénaire - Bat.16 MONTPELLIER	Réfection étanchéité toiture, remplacement de la climatisation et rénovation locaux vacants	120 000
41.25	Bureaux de la Ferrandière LYON	Solde réfection toiture, remplacement stores et installation d'une clôture	63 000

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.

Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2019 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 2021, soit en juin 2022.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2019, 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 26 juin 2019, 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.

MODIFICATIONS DES STATUTS

Changement de dénomination :

Suite à la prise de participation de Blackfin Capital Partners (cf Mot du Gérant page 6), la Société de Gestion ainsi que votre SCPI seront amenés à changer de nom. En conséquence, la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire deux résolutions (n° 13 et 14) permettant de modifier les articles 3 et 16 des statuts.

Changement du siège social :

Le 1^{er} Juillet 2019, la Société de Gestion a transféré son siège social au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. En conséquence la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n° 15) permettant de modifier l'article 4 des statuts.

Modification du capital statutaire maximum :

La Société de Gestion présentera lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°16) permettant de dé plafonner le capital de Placement Pierre actuellement plafonné à 185.130.000 euros représenté par 1.210.000 parts de 153 euros, pour le passer à 231.030.000 euros soit 1.510.000 parts de 153 euros de valeur nominale.

Modification des statuts :

Suite à l'instruction de l'AMF DOC-2019-04 du 13 mars 2019, la société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des articles 7,8 et 23 des statuts qui sont constatés dans les résolutions 17, 18 et 19, et ce, afin d'être conforme à cette instruction.

Modification de l'article 33 des statuts :

La doctrine administrative (BOFIP-BIC-CHAMP-70-20-10-20) du 12 septembre 2012, précise la répartition des bénéfices en cas de démembrements de parts et indique notamment qu'en cas de réalisation de profits exceptionnels issus des plus-values de cessions d'immeubles, les dividendes afférents à ces revenus dits exceptionnels sont imposés chez le nu-proprétaire. La Société de Gestion a décidé de suivre la position de l'administration fiscale et de préciser la répartition des revenus, selon leur nature, en cas de parts démembrées, entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, dans les statuts.

En conséquence, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°20) permettant de modifier l'article 33 des statuts.

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, consignnant 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^{er} 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.
- › L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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.

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 2019 a représenté 1,480M€ pour un effectif moyen de 26 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 20,10 % (13,56 % en rémunération fixe et 6,54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux 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 gestion, 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^{er} 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^{er} 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.

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^{er} 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^{er} de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o 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 2019			
	France	Allemagne	Luxembourg
Revenu Brut	23 218 056 €	302 756 €	2 164 425 €
Charges déductibles	4 711 434 €	94 951 €	1 644 789 €
Intérêts d'emprunt	202 937 €	0 €	0 €
Revenu net	18 303 685 €	207 805 €	727 440 €
Soit par part en pleine jouissance	16,72 €	0,21 €	0,52 €
Soit un total par part en pleine jouissance (16,72 € + 0,21 € + 0,52 €)	17,45 €		
Impôt acquitté à l'étranger		0,03 €	0,13 €

Revenu Financier 2019	
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 €

Plus-values Immobilières :

En cas de cession d'immeuble par votre SCPI, la déclaration et le paiement de l'impôt de la plus-value éventuelle est directement effectué par le notaire lors de l'enregistrement de l'acte. De même si vous avez cédé des parts aboutissant à la constatation d'une plus-value, celle-ci a déjà été prélevée à la source.

Néanmoins, la loi impose de reporter le montant net des plus-values imposables sur la déclaration de revenus complémentaires 2042C afin qu'elles soient prises en compte dans le revenu fiscal de référence qui permet le cas échéant, de calculer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 357 694,45 €
Réintégrations	1 091 051,95 €
Déductions	- 6 774 048,30 €
Plus et moins values de cessions	0,00 €
Résultat fiscal	16 830 247,35 €
Soit par part en pleine jouissance	16,77 €
Dont revenus foncier de source Allemande	0,21 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,03 €
Dont revenus foncier de source Luxembourgeoise	0,52 €
Impôt acquitté au Luxembourg	0,13 €

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	16,53	15,48	16,04	16,09	17,45
Produits financiers brut	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	15,27	11,26	5,40	15,63	16,77
⁽¹⁾ Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français	-	0,04	0,33	0,27	0,21
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	0,05	0,03
⁽¹⁾ Dont revenus fonciers de source Luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt luxembourgeois	-	-	0,28	1,58	0,52
Impôt acquitté au Luxembourg	-	-	-	0,35	0,13

TRESORERIE

Au 31 décembre 2019, la trésorerie s'établit à 1491 836,74€ avant versement de la distribution du 4^{ème} trimestre 2019 pour 4 102 004,70 € et le versement exceptionnel sur la plus-value de 1 034 988,90 €.

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 qui ont été utilisées à hauteur de 16 176 059 € 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 : 1,10 % 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^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2019 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 2019 s'élève à 17 357 694,45 euros soit 17,29 euros par part pour 1.003.661 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une part en jouissance sur l'année entière, est de 16,20€ en 2019 auquel est ajouté un complément de dividende de 1,02 € prélevé sur la réserve spéciale des plus-values, étant précisé qu'il a été déduit du versement du 4^{ème} trimestre 2019, le montant de l'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,03 € part part et le montant de l'impôt Luxembourgeois de 0,13 € par part.

Ainsi, une dotation de 946 834,21 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2019.

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 2018, soit 5,51 € 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 2019 un montant de 190 550,80 € (5,509 € x 34 589 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2019 à la somme de 6 662 158,58 €, **soit 6,42€ par part sur une base de 1 037 534 parts au 31 décembre 2019.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2019

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2019	17 357 694,45 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2018	5 524 773,57 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	190 550,80 €
Résultat disponible	23 073 018,82 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 16,20 € par part	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2019 :	16 410 860,24 €
Report à nouveau après affectation	6 662 158,58 €

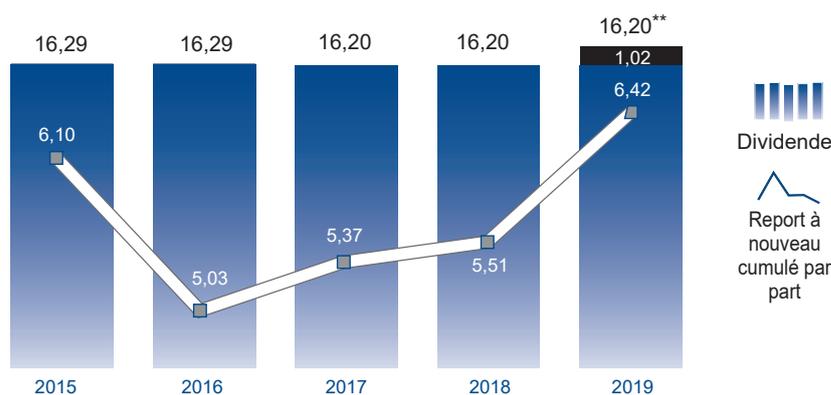
	2015	2016	2017	2018	2019
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)					
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	16,29	16,29	16,20	16,20	16,20**
Versement Exceptionnel ↳ sur la plus-value	-	-	-	-	1,02
DVM*	5,68%	5,16%	4,76%	4,73%	4,92%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	286,64	315,86	340,00	342,16	350,00

* 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.

** dont 0,03 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés en Allemagne et 0,13 € concernant les loyers des immeubles situés au Luxembourg. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

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)	6,10	5,03	5,37	5,51	6,42

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
2014 → 2019	2009 → 2019	2004 → 2019	1999 → 2019
7,94%	7,74%	10,55%	11,68%

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	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% de total produits								
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	24,23	99,91%	22,50	99,94%	22,48	99,93%	22,88	98,89%	22,92	98,44%
Produits financiers avant prélèvements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,02	0,09%	0,01	0,06%	0,02	0,07%	0,26	1,11%	0,36	1,56%
TOTAL PRODUITS	24,25	100%	22,51	100%	22,50	100%	23,14	100%	23,28	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	2,44	10,07%	2,30	10,20%	2,40	10,67%	2,44	10,56%	2,39	10,25%
Autres frais de gestion	2,38	9,83%	1,79	7,96%	2,12	9,42%	1,05	4,54%	1,05	4,50%
Entretien du patrimoine	1,25	5,16%	1,20	5,32%	1,45	6,46%	1,61	6,98%	0,53	2,29%
Charges locatives non récupérables	2,26	9,31%	1,77	7,86%	1,76	7,84%	2,45	10,57%	2,33	9,99%
Sous-total charges externes	8,34	34,36%	7,06	31,34%	7,73	34,40%	7,55	32,64%	6,30	27,03%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine	0,01	0,06%	0,06	0,25%	0,01	0,03%	0,01	0,03%	0,01	0,03%
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	-0,38	-1,55%	-0,52	-2,32%	-0,95	-4,21%	-0,91	-3,91%	-0,32	-1,38%
Autres provisions nettes	-0,27	-1,12%	-0,05	-0,20%	-0,35	-1,56%	0,14	0,62%	0,02	0,09%
Sous-total charges internes	-0,64	-2,65%	-0,51	-2,27%	-1,30	-5,79%	-0,77	-3,31%	-0,30	-1,31%
TOTAL CHARGES	7,70	31,75%	6,55	29,11%	6,43	28,56%	6,79	29,33%	6,00	25,76%
RESULTAT COURANT	16,55	68,25%	15,96	70,89%	16,07	71,44%	16,35	70,67%	17,28	74,24%
Report à nouveau	5,84	24,09%	5,81	25,79%	5,95	26,44%	5,61	24,25%	5,69	24,45%
Variation du report à nouveau	0,004	0,01%	0,250	1,11%	0,857	3,81%	0,153	0,66%	0,033	0,14%
Variation autres réserves	-1,24	-5,12%	-0,64	-2,86%	-0,63	-2,79%	1,15	4,95%	5,84	25,09%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	16,29	67,16%	16,29	72,36%	16,20	72,01%	16,20	70,02%	16,20	69,59%
Distribution exceptionnelle									1,02	4,39%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	16,290	67,16%	16,290	72,36%	16,200	72,01%	16,200	70,02%	17,222	73,98%

Les éléments de l'exercice 2019 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 1 003 651.

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2018	Variations 2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	282 633 336,72	12 430 568,50	295 063 905,22
+ Cessions d'immeubles	47 835 024,26	18 346 379,56	66 181 403,82
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN	- 841 852,21	- 190 550,80	- 1 032 403,01
- Commissions de souscriptions	- 11 389 380,34	- 1 445 079,51	- 12 834 459,85
- Acquisitions d'immeubles	- 341 421 161,96	- 32 832 501,48	- 374 253 663,44
- Frais d'acquisitions	- 7 727 500,73	- 2 245 819,80	- 9 973 320,53
- Divers	- 37 500,00	- 45 000,00	- 82 500,00
TOTAUX	- 30 949 034,26	- 5 982 003,53	- 36 931 037,79

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2015	2016	2017	2018	2019
Capitaux propres au 31 décembre	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	268 463 175,66 267,67	282 206 491,36 272,00
Valeur comptable	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73	268 463 175,66 267,67	282 206 491,36 272,00
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	231 187 608,00 314,29	232 758 005,00 277,34	324 492 948,00 341,91	322 785 780,00 321,84	350 087 380,00 337,42
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	214 782 057,04 291,99	248 529 806,53 296,13	282 455 051,59 297,62	300 737 149,72 299,85	321 336 291,21 309,71
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE 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	250 404 098,96 340,42	288 384 411,88 343,62	332 441 787,60 350,29	352 194 089,93 351,16	380 910 777,15 367,13

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

DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						20						368
Montant total des factures concernées HT		8 981,00	0,00	1 943,20	0,00	10 924,20		324 705,03	269 324,34	804 040,28	810 680,19	2 208 749,84
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,08 %	0,00 %	0,02 %	0,00 %	0,10 %						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								1,10 %	0,91 %	2,72 %	2,74 %	7,47 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs						Paiement à réception des factures par le client					

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2019

Table des matières

INTRODUCTION	29
ETAT DU PATRIMOINE	30
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	32
ANNEXES	33
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	42
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	43

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019, 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 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions	32 624,09		32 624,09	
Amortissements concessions	- 25 688,21		- 25 085,13	
Constructions sur sol d'autrui	532 805,42		532 805,42	
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	- 172 454,68		- 167 035,88	
Terrains et constructions locatives	311 992 364,47	350 087 380,00	292 504 633,52	322 785 780,00
Immobilisations en cours	698 829,06		57 763,92	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 100 900,00		- 2 423 900,00	
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				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	310 898 990,41	350 028 790,26	290 453 216,20	322 727 190,26
<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				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	313 411,28	313 411,28	297 115,08	297 115,08
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 831 509,84	2 831 509,84	1 931 466,03	1 931 466,03
Autres créances	357 656,69	357 656,69	1 178 994,59	1 178 994,59
Provisions pour dépréciation des créances	- 757 016,82	- 757 016,82	- 736 174,54	- 736 174,54
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 491 836,74	1 491 836,74	1 384 565,27	1 384 565,27
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	4 237 397,73	4 237 397,73	4 055 966,43	4 055 966,43
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 20 924 656,24	- 20 924 656,24	- 18 380 798,88	- 18 380 798,88
Dettes d'exploitation	- 1 260 482,89	- 1 260 482,89	- 1 414 618,92	- 1 414 618,92
Dettes diverses	- 8 036 663,84	- 8 036 663,84	- 6 174 713,85	- 6 174 713,85
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 30 221 802,97	- 30 221 802,97	- 25 970 131,65	- 25 970 131,65
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 2 708 093,81	- 2 708 093,81	- 75 875,32	- 75 875,32
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 2 708 093,81	- 2 708 093,81	- 75 875,32	- 75 875,32
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	282 206 491,36		268 463 175,66	
Valeur estimée du patrimoine		321 336 291,21		300 737 149,72

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2019

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	156 421 282,77		6 867 864,00	163 289 146,77
Capital remboursé	- 2 970 697,77		- 1 575 747,00	- 4 546 444,77
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	59 948 039,02		8 842 936,00	68 790 975,02
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85		- 1 704 484,50	- 2 671 981,35
Prime de fusion	65 230 309,36		-	65 230 309,36
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 19 151 512,97		- 3 945 198,16	- 23 096 711,13
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 441 770,87		-	- 8 441 770,87
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 203 633,40		5 155 549,25	5 359 182,65
Réserves	12 666 616,00			12 666 616,00
Report à nouveau	5 389 668,89	135 104,68	190 550,80	5 715 324,37
Résultat de l'exercice	15 698 441,98	-15 698 441,98	17 357 694,45	17 357 694,45
Acomptes sur distribution	-15 563 337,30	15 563 337,30	- 17 445 849,14	-17 445 849,14
TOTAL GENERAL	268 463 175,66	-	13 743 315,70	282 206 491,36

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 014 424,80	21 981 250,27
Charges facturées	6 518 884,30	5 995 555,97
Produits annexes	161 077,29	146 999,46
Reprise de provisions pour gros entretiens	800 100,00	1 978 100,00
Transfert de charges immobilières	7 674,28	34 672,54
Total I : Produits immobiliers	30 502 160,67	30 136 578,24
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 6 518 884,30	- 5 995 555,97
Travaux de gros entretiens	- 535 391,59	- 1 550 957,83
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 586 373,15	- 718 121,64
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 477 100,00	- 1 108 200,00
DAP des placements immobiliers	- 6 021,88	- 6 021,88
Autres charges immobilières	- 1 760 883,82	- 1 667 657,31
Total II : Charges immobilières	- 9 884 654,74	- 11 046 514,63
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	20 617 505,93	19 090 063,61
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	18 748,12	18 748,12
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	158 129,02	121 161,41
Transferts de charges d'exploitation	4 068 974,18	1 476 167,05
Total I : Produits d'exploitation	4 245 851,38	1 616 076,58
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 2 394 437,02	- 2 346 840,65
Charges d'exploitation de la société	- 773 560,08	- 784 870,80
Charges prélevées s/capitaux propres	- 4 068 974,18	- 1 476 167,05
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	-18 748,12	-18 748,12
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 178 971,30	- 258 320,13
Total II : Charges d'exploitation	- 7 434 690,74	- 4 884 946,75
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 3 188 839,36	- 3 268 870,17
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 274 772,08	- 222 572,92
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciation		
Total II : Charges financières	- 274 772,08	- 222 572,92
Résultat financier C = (I+II)	- 274 772,08	- 222 572,92
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	223 207,07	99 821,46
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	223 207,07	99 821,46
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- 19 407,11	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	- 19 407,11	
Résultat exceptionnel D = (I+II)	203 799,96	99 821,46
RESULTAT NET (A+B+C+D)	17 357 694,45	15 698 441,98

ANNEXES

EVENEMENT POST CLÔTURE :

Les comptes de l'exercice 2019 de votre SCPI n'ont pas été affectés par l'épidémie de COVID 19.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de PLACEMENT PIERRE en particulier.

Ceci étant, PLACEMENT PIERRE entame l'année 2020 avec une position financière saine et bénéficie d'une répartition du patrimoine de la SCPI PLACEMENT PIERRE, tant sectorielle que géographique, permettant une bonne mutualisation du risque locatif.

Les évènements survenus et les perspectives d'avenir pour votre SCPI vous sont décrits plus en détail au début du présent rapport.

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 282 206 491,36 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 17 357 694,45 €.

- › 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.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
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
2. Informations sur les comptes	
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
3. Informations diverses	
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	Non applicable
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
3.15 Commission d'arbitrage des actifs immobiliers	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^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 1^{er} 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.

3. Commissions versées à la société de gestion

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts – prime d'émission incluse – et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

A compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- › 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions ;
- › 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions ;

Les commissions d'arbitrage sont prélevées sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

Le patrimoine immobilier est porté à l'Etat du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

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 31/12/2019

	Montant provision au 31/12/2018	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles 2019	800 100,00				-800 100,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2020)	739 340,00		318 420,00			1 057 760,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2021)	533 660,00		-201 660,00			332 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2022)	240 800,00		119 200,00			360 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2023)	110 000,00		130 000,00			240 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2024)	0,00		111 140,00			111 140,00
TOTAUX	2 423 900,00	0,00	477 100,00	0,00	- 800 100,00	2 100 900,00

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 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cessions et droits	32 624,09			32 624,09
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrain et immeubles	290 514 030,26	31 722 500,00	12 684 962,37	309 551 567,89
Construction sur sol d'autrui	532 805,42			532 805,42
Agencements	1 892 938,01	468 934,98		2 361 872,99
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Immobilisation en cours	57 736,92	641 065,14		698 829,06
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	297 115,08	29 102,45	12 806,25	313 411,28
TOTAL	293 327 276,78	32 861 602,57	12 697 768,62	313 491 110,73

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
02-03	34 quai de Magellan - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	930,00	1 200 000
02-07	141 avenue de Verdun - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	01/01/2015**	33,33	593,00	1 127 000
02-08	12-14 rue Wolfenbuttel - SEVRES (92310)	01/01/2015**	100	927,00	783 000
02-10	3 rue Nationale - BOULOGNE (92100)	01/01/2015**	75,07	1 106,00	2 795 616
02-11	Quartier de la Gare - ORLEANS (45000)	01/01/2015**	50	1 134,00	1 521 829
02-13	45 bis route des Gardes - MEUDON (92190)	01/01/2015**	100	706,00	1 028 000
02-14	7 rue Victor Hugo - SEVRES (92310)	01/01/2015**	100	1 374,00	2 800 000
02-16	Route de Gisy - BIEVRES (91570)	01/01/2015**	67	1 438,00	1 612 000
02-18	1 rue de Chazelles - PARIS (75017)	01/01/2015**	50	105,00	610 000
02-20	1 rue du Prés Saint Gervais - PANTIN (93500)	01/01/2015**	100	824,00	1 390 000
02-21 & 22	6 rue Albert Einstein - CRETEIL (94000)	01/01/2015**	100	975,00	1 202 000
02-23	Innopark 2 - LABEGE (31328)	01/01/2015**	100	552,40	504 000
02-24	Domaine de Pissaloup - TRAPPES (78190)	01/01/2015**	100	1 154,00	984 000
02-31	3 rue Nationale - BOULOGNE (92100)	01/01/2015**	100	88,00	220 000
02-36	Centre d'Affaires Off Shore - LABEGE INNOPOLE (31320)	01/01/2015**	100	496,00	732 000
02-37	80/88 avenue du Général Leclerc - VIROFLAY (78220)	01/01/2015**	33	675,00	1 190 000
02-41	35 rue Pergolese - PARIS (75016)	01/01/2015**	45	63,00	252 000
02-42	34 avenue Gambetta - HYERES (83400)	01/01/2015**	100	593,00	1 088 000
02-44	Parc des Busserolles Bât Orchidée 32 bis chemin du Vieux Chêne - MEYLAN ZIRST (38240)	01/01/2015**	100	1 490,00	1 311 000
02-52	90 rue de Paris - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	248,00	667 000
02-57	26 rue des Carmes - PARIS (75005)	01/01/2015**	100	238,00	814 000
02-63	14 rue Scandicci - PANTIN (93500)	01/01/2015**	100	70,00	28 000
02-65	6-8 rue Wolfenbuttel - SEVRES (92310)	01/01/2015**	100	752,00	571 000
02-66	42 boulevard Guist'Hau - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	397,00	924 000
02-68	29 rue Tronchet - PARIS (75008)	01/01/2015**	100	75,00	442 000
02-69	20 place Salvador Allende - VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	01/01/2015**	100	1 583,00	1 888 000
02-72	34 quai Magellan - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	791,00	1 045 000
02-82	12 rue Edmond Michelet - NEUILLY PLAISANCE (93360)	01/01/2015**	100	2 762,00	2 128 712
02-84	33 rue des Chardonnerets - TREMBLAY EN FRANCE (93290)	01/01/2015**	100	810,00	813 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux (Suite)					
02-85	17 rue du Président Kruger - COURBEVOIE (92400)	01/01/2015**	100	1 281,00	5 550 000
02-86 41-78	400 avenue Roumanille - BIOT SOPHIA ANTIPOLIS (06410)	04/10/2006	100	1 671,00	2 983 253
02-87	3 rue Nationale 2ème étage - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	466,60	1 268 000
02-88	156-200 rue Denis Papin - BARENTIN (76360)	01/01/2015**	100	1 258,00	2 068 000
41-05	Miniparc Labège - LABEGE Cedex (31328)	04/12/1986	100	712,00	579 946
41-06	Le Métroport - VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	16/01/1987	100	970,00	802 982
41-07 & 08	Le Corinthe - 29 Bld Vincent Delpuech - MARSEILLE (13006)	30/01/1987 14/06/1988	100	962,00	1 088 094
41-09	Europarc de Pessac - PESSAC BERSOL (33000)	26/03/1987	100	759,00	770 552
41-10	Elysée Massy - MASSY (91300)	30/03/1987	100	1 700,00	3 120 744
41-11	Europarc de Ramonville - RAMONVILLE (31520)	14/05/1987	100	1 006,00	901 223
41-12	Miniparc La Zolad - MONTPELLIER (34100)	26/06/1987	100	880,00	1 006 359
41-13	Actiparc La Penne - LA PENNE SUR HUVEAUNE (13821)	07/08/1987	100	720,00	685 591
41-15	136 Bld Haussmann - PARIS (75008)	27/11/1987	100	323,00	1 653 794
41-17	Les Athamantes (Bât B) - MONTPELLIER (34000)	22/06/1988	100	311,00	289 841
41-18	Les Factories Tonkin - VILLEURBANNE (69100)	30/12/1987	100	599,00	630 160
41-19	Centre d'Affaires Jouy en Josas - JOUY EN JOSAS (78350)	31/12/1987	100	1 088,00	1 901 390
41-20	Le Protis - MARSEILLE (13008)	28/01/1988	100	677,00	1 043 762
41-21	Parc d'Ariane - AIX EN PROVENCE (13090)	23/03/1988	100	777,00	847 196
41-23	Le Zodiaque 1 - TOULOUSE (31400)	12/10/1988	100	868,00	953 835
41-25	Bureaux de la Ferrandière - LYON Cedex (69441)	18/11/1988	100	893,00	719 490
41-26	Parc Club du Perray - NANTES Cedex 03 (44077)	28/11/1988	100	1 253,00	1 461 119
41-27	Le Central - 6 rue Albert Einstein - CRETEIL (94000)	30/11/1988	100	1 164,00	1 452 559
41-28	Antinea - 185 rue Léon Blum - MONTPELLIER (34000)	19/12/1988	100	1 602,00	2 465 165
41-29 & 30	Le Cad Sud - 68 cours Albert Thomas - LYON (69008)	29/12/1988 21/09/1989	100	1 515,00	1 907 716
41-31	Bordeaux Le Lac - rue du Prof. Lavignolla - BORDEAUX (33000)	31/12/1988	100	774,00	813 885
41-32	Techno Club Bât 2 - 1 rue Jean Amiel - BLAGNAC (31700)	21/07/1989	100	614,00	685 351
41-33	Europarc - 13 rue Auguste Perret - CRETEIL Cedex (94042)	21/09/1989	100	740,00	1 117 108
41-36	Le Louis XIV - 7 bld Louix XIV - LILLE (59000)	30/11/1989	100	1 010,00	1 259 782
41-39	Paris Nord II - 33 rue des Chardonnet - TREMBLAY EN FRANCE (93290)	15/12/1989	100	810,00	1 126 043
41-40	Miniparc de la Taillat - ZIRST MEYLAN (38240)	28/12/1989	100	3 628,00	3 021 040
41-41	Le Grand Central - avenue Thiers - NICE (06000)	02/02/1990	100	1 112,00	1 674 387
41-42	Parc Club du Golf - AIX LES MILLES (13290)	28/12/1990	100	1 042,00	1 299 398
41-43	La Pyramide - 206 rue de Gerland - LYON (69007)	01/07/1991	100	616,00	904 120
41-46	Le Louis XIV - 7 bld Louix XIV - LILLE (59000)	01/01/2002*	100	923,00	1 173 857
41-49	Le Grand Central - avenue Thiers - NICE (06000)	01/01/2002*	100	1 021,00	975 674
41-50	Parc Club du Millénaire - MONTPELLIER (34036)	01/01/2002*	100	776,00	655 531
41-51	Europarc de Pessac - PESSAC (33600)	01/01/2002*	100	765,00	670 776
41-52	Parc Club du Golf - AIX LES MILLES (13290)	01/01/2002*	100	1 042,00	1 189 102
41-53	Technopolis - CHILLY MAZARIN (91380)	01/01/2002*	100	1 997,00	1 387 286
41-55	La Pyramide - 206 rue de Gerland - LYON (69007)	01/01/2002*	100	1 509,00	1 494 000
41-60	27 rue de Buzenval - PARIS (75020)	01/01/2002*	100	735,00	2 012 327
41-61	Rond Point Européen - IVRY (94200)	01/01/2002*	100	275,00	346 335
41-63	20 bis rue de la Boetie - PARIS (75008)	01/01/2002*	100	186,00	1 067 143
41-74	6 rue d'Uzés - PARIS (75002)	01/01/2002*	100	1 342,00	2 866 042
41-76	3 rue Nationale - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	23/03/2004	100	739,18	1 631 263
41-77	Europarc - 3 allée des Saules - CRETEIL (94000)	28/11/2005	100	1 192,00	1 657 698
41-79	2 rue de la Loire - 2 rue Alain Colas - NANTES (44000)	25/03/2008	100	832,00	1 196 000
44-02	Espace Saint-Christophe - CERGY SAINT CHRISTOPHE (95800)	01/01/2015**	50	1 784,00	1 610 000
44-05	Parc des Grands Crus - CHENOVE (21300)	01/01/2015**	100	744,00	460 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux (Suite)					
44-09	Technoclub (Bât H) - rue Jean Amiel - BLAGNAC (31700)	01/01/2015**	100	631,00	630 000
44-11	Le Point Centre - rue J. Abria - BORDEAUX (33000)	01/01/2015**	100	734,00	950 000
44-16	Parc de Busserolles (Bât Myosotis) - MEYLAN ZIRST (38240)	01/01/2015**	100	1 512,00	1 432 521
44-17	Le Pulsar - Place R. Schuman - GRENOBLE (38000)	01/01/2015**	100	1 260,00	1 680 000
44-18	Le Martray - Place Montaigne - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	353,00	460 000
44-19	Ile Beaulieu - 6 rue Alain Colas - NANTES (44000)	01/01/2015**	100	1 730,00	2 170 000
44-22	Les 4 Eglises - 76 rue de la Hache - NANCY (54000)	01/01/2015**	100	506,00	870 000
44-23	Technopôle 2000 - 9 rue C. Chappée - METZ (57000)	01/01/2015**	100	870,00	830 000
44-24	Mini Parc 8 et 14 allée Lakanal - VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	01/01/2015**	100	1 149,00	1 130 000
44-28	Le Diplomate - 51 avenue Jean Jaures - LYON (69007)	01/01/2015**	100	418,00	580 000
44-30	Valparc - rue G. Eastman - CHALON SUR SAONE (71000)	01/01/2015**	100	1 010,00	780 000
44-33	Le Mandinet II - 42 rue du suffrage Universel - LOGNE (77185)	01/01/2015**	100	3 085,00	2 815 000
44-34	L'Edison - 53 boulevard Vauban - GUYANCOURT (78280)	01/01/2015**	100	456,00	570 000
44-36	119/121 Grande Rue - SEVRES (92310)	01/01/2015**	100	512,00	1 200 000
44-39	87/89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	01/01/2015**	100	492,00	1 650 000
44-40	Le Mélies - 216 rue de Paris - MONTREUIL (93100)	01/01/2015**	100	728,00	1 340 000
44-41	Henri Spaak - 12 rue Jules Ferry - ROSNY SOUS BOIS (93561)	01/01/2015**	50	1 663,00	1 804 217
44-47	Espace Viton - 24 avenue Viton - MARSEILLE (13009)	01/01/2015**	100	2 869,50	4 500 000
44-49	Europarc - 16 avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33600)	01/01/2015**	100	786,00	1 060 000
44-51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	1 476,00	4 850 000
44-53	29 rue Taitbout - PARIS (75009)	01/01/2015**	100	406,00	1 950 000
44-57	2/4 rue de Bone - ANTONY (92160)	01/01/2015**	100	2 009,00	4 100 000
44-59	172 rue de Paris - LILLE (59000)	01/01/2015**	100	1 225,00	2 200 000
44-62	3 rue Nationale - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	01/01/2015**	100	417,00	1 170 000
44-64	6 rue des Verdiers - MONTIVILLIERS (76290)	01/01/2015**	100	505,00	750 000
41-88	Le Calypso - 4 rue de Bruges - DIJON (21000)	13/04/2017	100	564,78	989 819
41-89	Zac de Balma Gramont - BALMA (31130)	26/04/2017	100	7 554,00	21 293 200
41-91	Capellen Business Park - LUXEMBOURG	16/11/2017	100	7 745,00	29 757 256
41-92	8 Allée Théophile Gramme - LIMOGES (87000)	25/03/2019	100	5 519,00	650 000
41-93	103 Boulevard de la Salle - BOIGNY SUR BIONNE (45760)	01/04/2019	100	4 437,00	8 242 500
41-94	32 avenue du Pavé Neuf - NOISY LE GRAND (93160)	19/06/2019	100	11 111,00	23 540 841
SOUS-TOTAL BUREAUX				136 346,46	226 061 430

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

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Commerces (Suite)					
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
41-80	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
SOUS-TOTAL COMMERCES				14 829,53	43 986 936
Bureaux / Commerces					
41-90	100/102 avenue du Président Kennedy - PARIS (75016)	14/06/2017	100	1 430,20	9 975 000
SOUS-TOTAL BUREAUX / COMMERCES				1 430,20	9 975 000
Bureaux / Agences					
41-86	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	09/01/2017	50	6 011,00	22 300 000
SOUS-TOTAL BUREAUX / AGENCES				6 011,00	22 300 000
Hôtel / Séminaires					
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	4 251 024
SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES				4 161,00	5 930 634
Autres					
41-82	4/4 bis rue de la Gare - LEVALLOIS PERRET (92300)	21/07/2015	100	1 310,00	4 970 000
SOUS-TOTAL AUTRES				1 310,00	4 970 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Parking					
41-04	138 avenue Victor Hugo - PARIS (75016)	29/10/1986	100	2 pkgs	-
SOUS-TOTAL PARKINGS				2 pkgs	-
TOTAL SCPI PLACEMENT PIERRE				164 088,19	313 223 998

* 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 01/01/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cession de droits	25 085,13	603,08		25 688,21
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Construction sur sol d'autrui	167 035,88	5 418,80		172 454,68
CHARGES A REPARTIR (Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles amortis sur 20 ans)				
Frais d'acquisitions	97 665,33		18 748,12	78 917,21

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	Au 01/01/2019	Dotation de l'exercice	Reprise	Au 31/12/2019
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	686 902,80	174 539,88	116 724,14	744 718,54
. des comptes clients / indivisions F.P.G.	35 117,05	3 510,39	34 237,06	4 390,38
. des comptes clients / indivisions extérieures	14 154,69	921,03	7 167,82	7 907,90
Sous total	736 174,54	178 971,30	158 129,02	757 016,82
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	2 423 900,00	477 100,00	800 100,00	2 100 900,00
Sous total	2 423 900,00	477 100,00	800 100,00	2 100 900,00
3. Pour risques et charges				
. sur solde BNP RIE 2007 à 2012	58 589,74			58 589,74
Sous total	58 589,74			58 589,74
TOTAL	3 218 664,28	656 071,30	958 229,02	2 916 506,56

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2018 s'élevait à 15 698 441,98 €. Il a été distribué un dividende de 15 563 337,30 €. La différence, 137 104,68 € a été portée 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 01/01/2019	5 389 668,89
Affectation du résultat 2018	- 135 104,68
Reconstitution du report à nouveau par part soit 5,509 € x 34 589 parts nouvelles	190 550,80
Total du report à nouveau au 31/12/2019	5 715 324,37

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges locatives à régulariser	30 063,03
Factures à établir	290 587,88
Sous total	320 650,91
Autres créances : avoirs à recevoir	74 225,1405
Autres créances : indivisions extérieures reversements	83 056,82
Sous total	157 281,96
TOTAL	477 932,87

3.2 CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation :	
Factures non parvenues	313 940,47
Charges locatives à régulariser	472 576,99
Locataires avoir à établir	18 462,60
Sous total	804 980,06
Dettes diverses :	
Charges à payer au titre de provision travaux	9 932,24
Charges à payer indivisions extérieures	42 729,45
Charges d'Etat à payer	359 209,89
Sous total	411 871,58
Dettes financières :	
Intérêts courus à payer	103 875,01
Sous total	103 875,01
TOTAL	1 320 726,65

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits C. Avance - prise en charge vendeur travaux locaux RATP	2 254 860,00
Produits C. Avance - prise en charge vendeur travaux locaux RATP Noisy	445 950,68
Produits C. Avance - Doc BIKERS Indemnité exceptionnelle répartie s/3 ans	7 283,13
TOTAL	2 708 093,81

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES	
Dividendes prescrits	5 686,19
Carpa condamnation jugement loc. Damart	13 720,92
TOTAL	19 407,11
PRODUITS	
Quote part sur vente RIE Massy	123 280,00
Intérêts indemnité immobilisation	1 027,25
Locations TDF antennes relais	86 197,82
Dégrèvements impôts taxes foncières	12 702,00
TOTAL	223 207,07

3.8. EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a obtenu un accord de financement de 40 millions d'euros se décomposant d'une ouverture de crédit de 15 000 000 euros, avec effet au 31/08/19 à taux de 1,10 % + Euribor 3 mois et de la reconduction d'une autorisation de découvert de 25 millions d'euros, au taux de 0,80 % + Euribor 3 mois. A la clôture, la SCPI a effectué un tirage de 15 millions d'euros.

VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	15 000 000,00	0,00		15 000 000,00
EMPRUNTS A TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAUX	15 000 000,00	0,00		15 000 000,00

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 1^{er} 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 350.087.380 €.

3.13. AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018 a adopté la variabilité du capital de la SCPI, avec effet au 5 mars 2019.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2019 s'élève ainsi à 158 742 702 € divisé en 1 037 534 parts sociales de 153 € de valeur nominale.

Sur l'exercice 2019, il y a eu 44 888 souscriptions de parts et 10 299 retraits.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Honoraires du commissaire aux comptes :

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 67 000,00€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Distribution exceptionnelle :

Les diverses cessions d'actifs sur l'exercice 2019 ont généré pour la SCPI une plus-value de 5 155 549,25 €. La société de gestion propose de faire bénéficier les associés de ces opérations en distribuant exceptionnellement un complément de 1,02 € par part qui sera prélevé sur le compte de plus-value.

3.15 COMMISSION D'ARBITRAGE DES ACTIFS IMMOBILIERS

Sur l'année 2019, les commissions d'arbitrage versées à la société de gestion s'élèvent à 333 075 €.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	309 555 567,89	290 514 030,26
Agencements	2 361 872,99	1 892 938,01
Frais d'acquisition des immeubles	1 812 093,20	1 812 093,20
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	- 1 733 169,61	- 1 714 427,95
	311 992 364,47	292 504 633,52
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	2 510 858,93	1 747 605,50
Charges à régulariser	30 063,03	126 136,88
Factures à établir	290 587,88	57 723,65
	2 831 509,84	1 931 466,03
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	29 646,58	15 420,40
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	9 347,00	-
T.V.A. sur factures à recevoir	48 990,50	56 390,62
Produits à recevoir	83 056,82	109 498,45
Notaire	13 920,26	781 180,96
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	172 695,53	216 504,16
	357 656,69	1 178 994,59
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 491 836,74	1 384 565,27
	1 491 836,74	1 384 565,27

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	2 423 900,00	3 293 800,00
Reprise de la période	- 800 100,00	- 1 978 100,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	477 100,00	1 108 200,00
Provision fin de période	2 100 900,00	2 423 900,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	58 589,74	58 589,74
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	58 589,74	58 589,74
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	4 644 721,38	4 273 843,40
Découvert BFCC autorisé	674 131,82	81 286,81
Découvert PALATINE autorisé	501 928,03	-
Emprunt	15 000 000,00	14 000 000,00
Intérêts courus	103 875,01	25 668,67
	20 924 656,24	18 380 798,88
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	43 762,98	90 596,65
Fournisseurs d'exploitation	17 077,75	81 260,13
Factures non parvenues	313 940,47	359 521,11
Locataires créditeurs	394 662,10	390 097,05
Avoirs à établir	18 462,60	49,00
Charges à régulariser	472 576,99	493 094,98
	1 260 482,89	1 414 618,92
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	4 507,78	62 191,02
T.V.A. collectée sur créances locataires	343 756,29	339 594,55
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	5 295,10	3 551,53
C.R.L.	2 164,57	7,90
Charges d'Etat à payer	359 209,89	73 896,00
Charges à payer	52 661,69	10 543,00
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	7 269 068,52	5 684 929,85
	8 036 663,84	6 174 713,85

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2019

PRODUITS	31/12/2019	31/12/2018
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	2 484 003,10	2 198 481,49
Refacturation taxe sur les bureaux	390 705,85	472 113,18
Diverses refacturations	44 698,03	60 999,63
Provisions sur charges	3 599 477,32	3 263 961,67
	6 518 884,30	5 995 555,97
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privées assujetties à TVA	21 072,17	28 961,45
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	140 005,12	118 038,01
Condamnation locataire art. 700		
	161 077,29	146 999,46
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	7 674,28	34 672,54
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission	1 413 972,00	1 474 099,20
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	31 107,38	19 900,34
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	2 245 819,80	- 17 832,49
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	45 000,00	-
	4 068 974,18	1 476 167,05
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	210 505,07	86 061,24
Dégrèvement taxe foncière	12 702,00	13 760,22
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	223 207,07	99 821,46

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2019

CHARGES	31/12/2019	31/12/2018
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	586 373,15	718 121,64
	586 373,15	718 121,64
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	679 976,07	778 648,57
Taxes sur les bureaux non récupérables	223 246,10	111 621,69
Provisions pour charges sur lots vacants	836 312,89	758 647,04
Assurance	15 796,76	16 787,01
Taxes sur les logements vacants	5 552,00	1 953,00
C.R.L.	-	-
	1 760 883,82	1 667 657,31
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	2 394 437,02	2 346 840,65
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	67 000,00	64 000,00
Honoraires d'expertises	115 000,00	115 000,00
Honoraires dépositaire	35 000,00	35 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	-	-
Honoraires de commercialisation	65 695,06	121 441,03
Honoraires d'avocats	28 909,90	26 777,08
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	15 297,83	10 695,95
Information des associés (rapports annuels / documentations)	73 813,66	75 661,64
Déplacements, missions, réceptions	13 108,21	13 776,08
TVA non récupérable	58 870,00	37 787,54
C.V.A.E.	246 411,00	215 835,00
Rémunération du conseil	20 000,00	20 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 423,23	4 267,83
Services bancaires	966,79	1 282,06
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	28 632,35	40 892,08
Autres charges	432,05	2 454,51
Sous total 1	773 560,08	784 870,80
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais imputés sur la prime d'émission :		
Frais d'acquisition	2 245 819,80	- 17 832,49
Frais de souscription d'emprunt	45 000,00	-
Commissions de souscriptions	1 413 972,00	1 474 099,20
Tva s/Commissions de souscriptions	31 107,38	19 900,34
Frais prélevés sur la réserve de + value s/cession actif immo. :		
Tva non déductible s/commissions de souscriptions	333 075,00	-
Sous total 2	4 068 974,18	1 476 167,05
Total 1 + 2	4 842 534,26	2 261 037,85
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts.	274 772,08	222 572,92
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	5 418,80	5 418,80
Dotations amortissement droit d'occupation	603,08	603,08
	6 021,88	6 021,88
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	18 748,12	18 748,12
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	18 748,12	18 748,12
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	19 407,11	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	19 407,11	-

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 JUIN 2020

Mesdames, Messieurs les associés de Placement Pierre,

Dans le cadre de sa mission d'assistance, de proposition et de contrôle, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Lors du Conseil de Surveillance du 14 Novembre 2019, Monsieur Alain FERRAGUT n'a pas souhaité être reconduit au poste de Président du Conseil, fonction qu'il a assurée pendant près de 27 ans, il en reste néanmoins membres actif.

Le nouveau Conseil le remercie pour tout le travail fourni et pour ses compétences durant ces années et notamment lors de la fusion:absorption des 3 SCPI.

Au cours de nos réunions nous avons pu prendre connaissance des tableaux de suivi établis par la Société de Gérance et échanger avec elle sur les points suivants :

- › Situation locative,
- › Situation comptable,
- › Présentation des arbitrages prévus sur le patrimoine,
- › Présentation des dossiers d'acquisition.

L'environnement économique concernant l'année 2019 a été porteur ce qui a permis d'améliorer les résultats, notre taux d'occupation financière et la valeur d'expertise :

- › L'expertise immobilière au 31 décembre 2019 se traduit par une évolution de la valeur du patrimoine à 350 087 380 euros hors droits d'enregistrement. A périmètre constant, la progression du patrimoine ressort à 2,88 %. Comme les années précédentes, c'est le patrimoine de la région parisienne qui permet de faire croître cette valorisation, mais cette fois-ci les biens détenus à l'étranger participent aussi à la progression, en particulier au Luxembourg.
- › Le résultat comptable de l'année 2019 est de 17,29 euros par part, contre 16,34 euros en 2018 (+5,81%).
- › Le prix moyen acquéreur de la part ressort à 350 euros soit une augmentation de 2,29 %.
- › La distribution de revenu a été reconduite à 16,20 euros /part avec un versement de 1,02 € au titre de la plus-value réalisée hors fiscalité, ce qui représente un taux de rendement de 4,92 % en 2019.
- › Le report à nouveau est de 6.662.158,58 euros à fin 2019 soit 6,42 euros par part (ce qui représente environ 5 mois de dividende) en nette augmentation par rapport à fin 2018.

Il est un élément essentiel pour sécuriser la distribution trimestrielle face aux turbulences que nous connaissons en 2020, cela grâce à la gestion prudente de la distribution au cours des années précédentes.

Toutes ces performances permettent à votre SCPI de figurer en très bonne place dans les classements des SCPI de même catégorie.

Nous avons convenu lors de notre dernier conseil de demander à la gérance de continuer à conserver une bonne maîtrise dans les choix et les opportunités d'acquisition, afin de conserver un rendement performant de votre SCPI.

Au delà de la crise sanitaire et de ses répercussions sur la vie économique, l'année 2020 sera marquée pour notre SCPI par un grand changement au niveau de la Société de Gestion. Le Groupe Foncia a cédé sa filiale Foncia Pierre Gestion à la Société d'Investissement dénommée : Blackfin Capital Partners.

Cette dernière a nommé Mr Alexandre CLAUDET Directeur Général Délégué et Administrateur de la société de gestion qui de ce fait change de nom pour s'appeler : AESTIAM

Les membres du Conseil de Surveillance souhaitent la bienvenue à Mr Alexandre CLAUDET ainsi qu'une bonne réussite dans la continuité de la gestion en "bon père de famille" de Placement Pierre.

En ce qui concerne la modification du capital statutaire maximum (16^{ème} résolution de l'AGE), cette résolution a donné lieu à un débat animé pour rappeler que le Conseil est majoritairement attaché à l'esprit initial qui a guidé la mise en place de la variabilité du capital en décembre 2018, à savoir : une progression maîtrisée en limitant le capital plafond statutaire.

De ce fait, l'augmentation de capital prévue à l'article 6 a été revue à la baisse par rapport à la proposition initiale de la Société de gestion en accord avec cette dernière. De même, le Conseil a rappelé les engagements de la Société de gestion pleinement tenus jusqu'à présent : que les augmentations de capital permises par la variabilité, ne soient pas dilutives pour le revenu par part.

La modification de l'actionariat de la Société de Gestion intervient au moment du départ annoncé pour le 30 juin 2020, de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER actuelle Directrice Générale .

De façon unanime les membres du Conseil de Surveillance la remercient chaleureusement pour l'excellence de sa gestion durant près de 25 ans. Ses compétences professionnelles et sa maîtrise des marchés de l'immobilier ont permis à Placement Pierre de grandir régulièrement et de figurer dans le "top" des classements des SCPI de bureaux.

Nous regretterons également les relations particulièrement cordiales entretenues durant toutes ces années. Nos vœux l'accompagnent dans sa nouvelle vie.

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

Lors de notre dernier conseil du 22 Avril 2020 nous avons examiné attentivement et débattu de chacune des résolutions qui sont soumises à votre vote.

Nous vous demandons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour les membres du Conseil de Surveillance,
Le président,
Jean-Claude BADIALI

Révision Conseil Audit Expertise

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 2019

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital variable de 158 742 702€ au 31 décembre 2019

Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion lors du Conseil de Surveillance du 22 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1^{er} janvier 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au début de l'annexe des comptes annuels relatif aux événements postérieurs à la date de clôture concernant les incidences de la crise sanitaire liée au Covid-19.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

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 arrêté le 22 avril 2020 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 le 22 avril 2020.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 28 avril 2020

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
9 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 rca@rca-paris.com
Société par actions simplifiée au capital de 26750€
SIRET 411 608 508 00056

Révision Conseil Audit Expertise

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 2019

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital variable de 158 742 702€ au 31 décembre 2019
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

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 nous a été donné avis de la convention suivante, intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale :

Avec Foncia Pierre Gestion

Conformément aux statuts de votre SCPI, à compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5% du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions ;
- 1,5% du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions ;

La commission payée par votre société à la société **FONCIA PIERRE GESTION** pour l'exercice 2019 s'élève à la somme de 333.075 € et a été imputée sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

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 SCPI fait appel au service de la société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer son patrimoine immobilier.

Avec Foncia Pierre Gestion

Dans le cadre de la variabilité du capital, dont le principe a été approuvé par votre assemblée générale le 19 décembre 2018, 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 2019 s'élève à la somme de 1.445.079,38 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

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 2.394.437,02 euros hors taxes pour l'exercice 2019.

Avec des agences du groupe FONCIA

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

- BUSSY ST GEORGES (77)
 - Locataire : FONCIA GIEP
 - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 85.605 euros
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- MONTPELLIER (34)
 - Locataire : FONCIA MONTPELLIER
 - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 251.877 euros
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- DIJON (21)
 - Locataire : FONCIA MARCHAND TBI
 - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 102.339 euros
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- TOULOUSE (31)
 - Locataire : FONCIA TOULOUSE
 - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 428.414 euros
 - Dépôt de Garantie reçu : 107.103 euros
- ANTONY (92)
 - Locataire : FONCIA GROUPE
 - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 1.334.446 euros
 - Dépôt de Garantie reçu : 333.611 euros

Fait à Paris, le 28 avril 2020

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
9 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 rca@rca-paris.com
Société par actions simplifiée au capital de 26750€
SIRET 411 608 508 00056

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

1^{ère} 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 2019, 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 158 742 702,00 € composé de 1 037 534 parts sociales au nominal de 153 euros.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2019

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 357 694,45 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2019	17 357 694,45 €
Report à nouveau	5 524 773,57 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	190 550,80 €
Résultat disponible	23 073 018,82 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	-16 410 860,24 €
Report à nouveau après affectation du résultat	6 662 158,58 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2019.

Approbation du versement exceptionnel sur la plus-value

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de compléter le dividende fixé dans la 2^{ème} résolution par prélèvement exceptionnel sur la réserve des plus-values de cessions d'immeubles constituée au titre des cessions réalisées en 2019 d'un montant de 1 034 988,90 €, soit 1,02 € par part, de la manière suivante :

Réserve spéciale de plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2019	5 359 182,65 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles	- 1 034 988,90 €
Solde réserve plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation du versement exceptionnel	4 324 193,75 €

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

4^{ème} 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

5^{ème} 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	282 206 491,36 €	272,00 €
Valeur de réalisation	321 336 291,21 €	309,71 €
Valeur de reconstitution	380 910 777,15 €	367,13 €

Commercialisateurs

6^{ème} 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

7^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2019 :

- Le 05/03/2019, la SCPI a cédé 610 m² de bureaux situés 1 avenue de l'Europe à TOULOUSE (31400) pour un montant de 450 000 € net vendeur.
- Le 29/04/2019, la SCPI a cédé 729 m² de bureaux situés Forum Ville Active à NIMES (30000) pour un montant de 450 000 € net vendeur.
- Le 22/05/2019, la SCPI a cédé 376 m² de bureaux situés 34 cours Emile Zola à VILLEURBANNE (69100) pour un montant de 670 000 € net vendeur.
- Le 26/09/2019, la SCPI a cédé 777 m² de bureaux situés Parc Club Millénaire à MONTPELLIER (34036) pour un montant de 700 000 € net vendeur.
- Le 23/10/2019, la SCPI a cédé 580 m² de bureaux situés 33 avenue du Maine à PARIS (75015) pour un montant de 1 970 000 € net vendeur.
- Le 25/10/2019, la SCPI a cédé 717 m² de bureaux situés Technoparc Basso Combo II à TOULOUSE (31100) pour un montant de 770 000 € net vendeur.
- Le 05/11/2019, la SCPI a cédé 1 412 m² de bureaux situés Activillage Zac du Chêne à BRON (69500) pour un montant de 1 143 000 € net vendeur.
- Le 06/12/2019, la SCPI a cédé 656,22 m² de bureaux situés Résidence Saint-Antoine à LYON (69002) pour un montant de 4 000 000 € net vendeur.
- Le 20/12/2019, la SCPI a cédé 548 m² de bureaux situés 31-35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE (92110) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.
- Le 18/12/2019, la SCPI a cédé 1 519 m² de bureaux situés Le Métropole 54/56 rue de Billancourt à BOULOGNE (92100) pour un montant de 8 700 000 € net vendeur.

Recours à l'Emprunt

8^{ème} 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

9^{ème} 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

10^{ème} 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 20000€ 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

11^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2019, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2021 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 2020 d'un montant de 1866,96 €TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,0019 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

12^{ème} 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.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Changement de dénomination de la Société de Gestion

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du changement de la dénomination de la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION en AESTIAM à effet du 8 juin 2020 et autorise la société de Gestion à modifier en conséquence l'article 16 des statuts.

Ancienne rédaction :

Article 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1^{er} alinéa :

"FONCIA PIERRE GESTION S.A. au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13 avenue Lebrun à Antony (92188) désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée."

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1^{er} alinéa :

"AESTIAM au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13 avenue Lebrun à Antony (92188) désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée."

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

Changement de dénomination de la SCPI

14^{ème} résolution :

Consécutivement au changement de nom de la Société de gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, approuve le changement de la dénomination de la société PLACEMENT PIERRE en AESTIAM PLACEMENT PIERRE et autorise la société de Gestion à modifier l'article 3 des statuts et réaliser toutes les formalités subséquentes.

Ancienne rédaction :

Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination PLACEMENT PIERRE"

Nouvelle rédaction :

Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination AESTIAM PLACEMENT PIERRE"

Les articles suivants 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 30, 34 et 36 des statuts ou apparaissent le nom de PLACEMENT PIERRE sont modifiés en conséquence.

Modification de l'article 4 des statuts

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du transfert de siège social réalisé par la Société de Gestion avec effet au 1^{er} juillet 2019, et décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts « SIEGE SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé à ANTONY (92188) 13, avenue Lebrun.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes par simple décision de la société de gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion."

Nouvelle rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé à PARIS (75008) 9, rue de Téhéran.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes par simple décision de la société de gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion."

Modification du capital statuaire maximum

16^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statuaire maximum de 185 130 000 euros à 231 030 000 euros soit 1 510 000 parts de 153 euros. L'article 6 "Capital social - Variabilité du Capital" point 1.3 "Capital statuaire maximum" des statuts est modifier en conséquence.

Ancienne rédaction :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL

1.3 - Capital stautaire maximum

"Le capital statuaire maximum est fixé à 185 130 000 euros et se compose de 1 210 000 parts sociales de 153 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

(...) le reste de l'article demeure inchangé

Nouvelle rédaction :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL

1.3 - Capital stautaire maximum

"Le capital statuaire maximum est fixé à 231 030 000 euros et se compose de 1 510 000 parts sociales de 153 € de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 7 des statuts

17^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 7 « Augmentation du capital social effectif » point 6 "Prix de souscription" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

6 - Prix de souscription

3^{ème} alinéa :

Conformément à l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

6 - Prix de souscription

3^{ème} alinéa :

Conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 8 des statuts

18^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 8 « Retrait des associés » point 1.2.1 "Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait" et le point 1.4 "Prix de retrait" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8 - RETRAIT DES ASSOCIES

1.2.1 - Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

"Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception."

(...) le reste de l'article demeure inchangé

Nouvelle rédaction :

Article 8 - RETRAIT DES ASSOCIES

1.2.1 - Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

"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."

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Ancienne rédaction :

Article 8 - RETRAIT DES ASSOCIES

1.4 - Prix de retrait

"La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce comprise la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription. La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers."

Nouvelle rédaction :

Article 8 - RETRAIT DES ASSOCIES

1.4 - Prix de retrait

"La valeur de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur à la date de retrait (en ce comprise la prime d'émission), diminué du montant correspondant à la commission de souscription. La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L 100 du code des postes et des communications électroniques (dénommée « envoi recommandé électronique ») dans les conditions visées à l'article 422-219 du règlement général de l'autorité des marchés financiers, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers."

Modification de l'article 23 des statuts

19^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 « Expert immobilier » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23 - EXPERT IMMOBILIER

2^{ème} alinéa :

"Au visa de l'article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, l'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers."

Nouvelle rédaction :

Article 23 - EXPERT IMMOBILIER

2^{ème} alinéa :

"Au visa de l'article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article R 214-157-1 du code monétaire et financier, l'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers."

Modification de l'article 33 des statuts

20^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 33 des statuts « REPARTITION DES RESULTATS » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 33 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission."

Nouvelle rédaction :

Article 33 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

Pouvoirs

21^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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 OPCV. 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^{er} 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 158742702€ au 31/12/2019

RCS PARIS n° 337646764

Siège social : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS

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