

# PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Faisant publiquement appel à l'épargne  
Siège social : 9 rue de Téhéran 75008 Paris  
RCS Paris 337.646.764  
Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION  
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers  
n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

## ACTUALISATION JANVIER 2020 DE LA NOTE D'INFORMATION DE MARS 2019

Les informations contenues dans la note d'information de mars 2019 ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°19-01 en date du 12 février 2019 sont remplacées ou actualisées par les informations suivantes :

### CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### B. Administration de la société de gestion

La gérance de la SCPI PLACEMENT PIERRE est assurée statutairement par la société Foncia Pierre Gestion.

**Date de création :**

30 avril 1964

**Siège social :**

9 rue de Téhéran  
75008 Paris

**Nationalité :**

Française

**Forme Juridique :**

Société Anonyme

**Numéro RCS :**

B 642.037.162 PARIS

**Objet social :**

Gérance de Sociétés Civiles de  
Placements Immobiliers

**Capital social :**

400 000 euros

**Répartition du capital à compter du 27 décembre 2019 :**

Pierre Gestion Holding (100%)

Elle-même détenue par :

BlackFin Financial Services Funds II (100%) représenté

par sa société de gestion « BlackFin Capital Partners France »

**Conseil d'Administration :**

Président du Conseil : M. Bruno ROSTAIN

Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Mme Sabine MATHIS

M. Daniel COHEN-SABBAN

**Direction de la Société :**

Directeur GENERAL : Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**Numéro et date d'agrément délivré par l'AMF :**

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

# PLACEMENT PIERRE

SCPI à capital variable  
mars 2019



## NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

## **PLACEMENT PIERRE**

---

**SCPI à capital variable - Mars 2019**  
**NOTE D'INFORMATION**  
**ET STATUTS**

**NOTE D'INFORMATION**

**5**

Préambule	5
Risques	5
Introduction	6
Historique	6
Politique d'investissement et objectifs	6
Responsabilité des associés	6

**CHAPITRE I :  
CONDITIONS GENERALES DE  
SOUSCRIPTION DES PARTS**

A. Parts sociales et Variabilité du capital	7
1. CAPITAL SOCIAL	7
2. VARIABILITE DU CAPITAL	7
3. SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL	7
4. RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE	7
5. VALEUR NOMINALE DE LA PARTS	7
6. FORME DES PARTS	7
7. PRIME D'EMISSION	7
8. SOUSCRIPTION MINIMUM CONSEILLE	7
9. INFORMATION DES ASSOCIES	7
B. Modalités de fixation du prix de souscription	8
1. DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
2. CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	8
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	8
C. Modalités de souscription et de versement	8
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	8
2. MODALITES DE VERSEMENT ET LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	9
D. Détail des conditions de souscription à compter du 5 mars 2019	9

**CHAPITRE II :  
MODALITES DE RETRAIT  
ET DE CESSIION DE PARTS**

A. Dispositions Générales	9
B. Modalité de retrait des parts	9
1. OPERATION DE RETRAIT	9
2. MODALITE DE RETRAIT	9
3. PRIX DE RETRAIT	10
4. PUBLICATION DES RETRAITS	10
5. BLOCAGE DES RETRAITS	10
6. MODALITES DE RETRAIT SUR LES FONDS DE REMBOURSEMENT	10
C. Cessions des parts sans intervention de la société de gestion	10
1. DISPOSITIONS GENERALES	10
2. PIECES A RETOURNER A LA SOCIETE	10

D. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art.214 - 93 du Code Monétaire et Financier	11
1. REGISTRE DES ORDRES	11
2. CONFRONTATION & PRIX D'EXECUTION	11
3. DELAI DE VESEMENT DES FONDS	11
4. JOUISSANCE DES PARTS	11
5. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHATS ET DE VENTES	11
6. COUVERTURES DES ORDRES	12
7. BLOCAGE DU MARCHE	12

**CHAPITRE III :  
FRAIS**

A. Commission de souscription	12
B. Commission de gestion	12
C. Commission de cession de parts	12
D. Commission d'arbitrage des actifs immobiliers	12
E. Commission de suivi et de pilotage des travaux	12

**CHAPITRE IV :  
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

A. La société PLACEMENT PIERRE	13
1. REGIME DES ASSEMBLEES	13
2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTE	14
3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS ENTRETIEN	14
4. CONVENTIONS PARTICULIERES	14
5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE	14
6. MODALITES D'INFORMATION	14
B. Les associés	14
REGIME FISCAL : Revenus, Plus-values de cessions, Prélèvements divers	

**CHAPITRE V :  
ADMINISTRATION, CONTROLE,  
INFORMATION DE LA SOCIETE**

A. La société PLACEMENT PIERRE	18
B. Administration de la société de gestion	18
C. Conseil de Surveillance	19
D. Commissaires aux Comptes	19
E. Expert immobilier	19
F. Dépositaire	19
G. Information	19

Personnes responsables de la note d'information	20
Visa de l'autorité des marchés financiers	20



# Note d'information

## Préambule

### Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans.
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation ;
  - Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement ;
  - De la durée du placement.

Conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale des associés. La SCPI PLACEMENT PIERRE a, par décision de l'Assemblée Générale du 27 Juin 2018, porté à 50 millions d'euros le montant maximum à emprunter.

## Risques

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Introduction

### HISTORIQUE

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 reçu 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 euros. 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 clôturée 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 2006, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 863 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 absorbée 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.

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 soultte, 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.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2015 ont décidé de porter le capital statutaire maximum à 229 500 000€ soit 1 500 000 parts de 153€ de nominal.

Au 31 décembre 2017, le capital est de 145 206 027€, il est divisé en 949 059 parts de 153€ de nominal souscrites par 7 584 associés.

La troisième augmentation de capital ouverte en date du 13 août 2018 pour 21 000 parts de 153€ de nominal a été clôturée le 31 octobre 2018.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 19 décembre 2018 ont décidé de ramener le capital statutaire maximum à 185 130 000€ soit 1 210 000 parts de 153€ de nominal.

Au 31 décembre 2018, le capital est de 153 450 585 €, il est divisé en 1 002 945 parts de 153 € de nominal souscrites par 7 708 associés

### L'INTRODUCTION EN 2018 D'UNE CLAUSE DE VARIABILITE DANS LES STATUTS

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 décembre 2018, les associés de la SCPI PLACEMENT PIERRE ont décidé d'introduire une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI et ainsi adopter le statut juridique de SCPI à capital variable.

PLACEMENT PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L214-24 et suivants, L214-86 et suivants, L231-8 et suivants et R214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du RG AMF et par tous les textes subséquents, ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

### Politique d'investissement et objectifs

La vocation de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux commerciaux situés principalement à Paris, en Région Parisienne, en Régions et dans les métropoles européennes.

Depuis plusieurs années, Placement Pierre mène une politique de rénovation des locaux libérés avec pour objectif de saisir les opportunités de location qui s'offrent à cette SCPI.

Le patrimoine de la SCPI est composé, de 74% de bureaux et de 22% de locaux commerciaux. Ces derniers sont répartis pour 34% en Province, 21% à Paris, 35% en Région Parisienne et 10% en zone euro.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 27 juin 2018, les associés ont autorisé la gérance 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.

### Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

# CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## A. Parts sociales et Variabilité du capital

### 1. CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2018, les associés ont voté la modification du capital social statutaire maximum. Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à 185 130 000 € sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

### 2. VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice ; soit le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Tout associé peut se retirer de la SCPI PLACEMENT PIERRE, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux présents statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence de diminuer le capital de sorte à ce qu'il devienne inférieur à la plus élevée des limites suivantes :

- › 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- › 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- › 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI)

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à tout moment, être réduit par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sans qu'il puisse, toutefois, être ramené à un montant inférieur à 760 000 €.

### 3. SUSPENSION DE LA VARIABILITE DU CAPITAL

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- › L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- › L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- › La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

### 4. RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- › L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- › La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation ;
- › L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- › La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

### 5. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante-trois euros (153 €).

### 6. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la SCPI résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transfert de parts régulièrement consenties.

### 7. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 153 €, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin d'information.

### 8. SOUSCRIPTION MINIMUM CONSEILLE

La souscription minimum conseillé par souscripteur est de 10 part.

### 9. INFORMATION DES ASSOCIES

La Société de Gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel les mouvements du capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscription et retrait).

## B. Modalités de fixation du prix de souscription

### 1. DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- › valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- › valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits d'acquisition des immeubles et commission de souscription (voir chapitre III - Frais) de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année ces différentes valeurs dans un état annexe au rapport de la Société de Gestion.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- › A couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI PLACEMENT PIERRE pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- › A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission.

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 par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### 2. CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

Valeurs au 31 décembre 2017	Pour 949 059 parts en €	Pour une part en €
Valeur expertisée du patrimoine HD	324 492 948,00	341,91
+ Valeur nette des autres actifs	-42 037 896,41	-44,29
<b>= Valeur de réalisation de la société</b>	<b>282 455 051,59</b>	<b>297,62</b>
+ Frais et droits d'acquisitions	23 391 393,00	24,65
+ Commission de souscription à 8 % HT	26 595 343,01	28,02
<b>= Valeur de reconstitution de la société approuvée en assemblée générale du 27 juin 2018</b>	<b>332 441 787,60</b>	<b>350,29</b>

Le prix de souscription correspond sensiblement à la « valeur de reconstitution » telle que définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

**Le prix de souscription de la part défini selon les critères ci-dessus est fixé par la Société de Gestion à 350,00 €, commission de souscription incluse.**

Compte-tenu du nombre de parts souscrites, la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018 s'élève à 352 194 089,93 € pour 1 002 945 parts soit un montant de 351,16 € par part. Cette valeur sera soumise à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale de juin 2019.

Conformément à l'article 8 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 350,00 € diminuée de la commission de souscription de 9 % soit 31,50 €, **soit une valeur de retrait de 318,50 € par part.**

## 3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### A. TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, en tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Sur 5 ans (2013/2018)	Sur 10 ans (2008/2018)	Sur 15 ans (2003/2018)	Sur 20 ans (1998/2018)
6,96 %	7,72 %	10,80 %	11,41 %

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

Les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

### B. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ACQUEREUR MOYEN PONDERE, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de la part acquéreur moyen en €	288,24	286,64	315,86	340,00	342,16
Dividendes en €/part	16,11	16,29	16,29	16,20	16,20
Taux de distribution sur valeur de marché % <sup>(1)</sup>	5,59 %	5,68 %	5,16 %	4,76 %	4,73 %
Report à nouveau en €/part <sup>(2)</sup>	7,38	6,10	5,03	5,37	5,51

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de la part acquéreur moyen de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

## C. Modalités de souscription et de versement

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- › le Document d'Informations Clés,
- › la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › les statuts en vigueur de la SCPI,
- › le rapport annuel du dernier exercice,
- › le bulletin d'information trimestriel en vigueur à la date de la souscription,
- › le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de parts souscrites. Une copie du bulletin lui est remis.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/EU, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'endettement de la SCPI.

### Agrément

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la société de Gestion ne signifie par son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts de la SCPI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Persons » selon la définition de la réglementation européenne. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ».

## 2. MODALITES DE VERSEMENT LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### Versement

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission, à compter de l'encaissement des fonds correspondants.

Le droit de rétractation mentionné à l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et l'article L121-29 du Code de la Consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers, ne s'applique pas aux parts de SCPI. Une fois la souscription enregistrée, celle-ci sera définitive et le souscripteur ne pourra aucunement revenir sur sa décision d'investir.

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

### Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion Foncia Pierre Gestion, 13 avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188).

## D. Détail des conditions de souscription à compter du 5 mars 2019

A compter du 5 mars 2019 et jusqu'à nouvel avis, les conditions de souscription sont les suivantes :

### Jouissance des parts :

Le premier jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement.

### Prix :

▸ nominal	153 euros
▸ prime d'émission	197 euros
▸ soit par part	<b>350 euros</b>

### Commission de souscription :

Conformément à l'article 19 point 2-1 des statuts, la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 9% HT (soit 10,80% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 31,50€ HT par part (37,80€ TTC au taux de TVA actuellement en vigueur).

Cette commission comporte :

- les frais de collecte
- les frais de recherché d'investissement liés à chaque acquisition.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie.

Toutes les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission.

## CHAPITRE II : MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS

### A. Dispositions Générales

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.
- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

#### REGISTRE DE RETRAIT

Figureront dans ce registre les demandes de retrait portées à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

### B. Modalités de retrait des parts

#### 1. OPERATION DE RETRAIT

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.

#### 2. MODALITE DE RETRAIT

Un même associé ne peut passer qu'un (1) 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.

Les demandes de retrait ne peuvent pas 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.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter les caractéristiques suivantes :

- › l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- › le nombre de parts concernées ;
- › le prix et la date d'acquisition.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- › emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande;
- › ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation effective de la demande de retrait.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, le dernier jour du mois à compter de l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus le 31 janvier.

### 3. PRIX DE RETRAIT

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

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.

L'associé se retirant perçoit 318,50€ par part, soit :

- › Prix de souscription depuis le 5 mars 2019 : 350,00€
- › Commission de souscription de 9% : 31,50€
- › Prix de retrait : 318,50€

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.

### 4. PUBLICATION DES RETRAITS

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site internet de la Société de Gestion <http://pierre-gestion-foncia.com/>.

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins d'information.

### 5. BLOCAGE DES RETRAITS

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin d'information.

## 6. MODALITES DE RETRAIT SUR LES FONDS DE REMBOURSEMENT

Dans l'objectif de la mise en place d'outils de liquidité, un fonds de remboursement pourra être doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixera son montant maximum. Les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

## C. Cessions des parts sans intervention de la société de gestion

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre un associé et un tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- › le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- › le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5% du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion, ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de 200€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la société de gestion pour frais de constitution de dossier.

### 2. PIECES A RETOURNER A LA SOCIETE

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs, s'il en a été émis, doivent être restitués à la société.

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- › d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- › d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur les dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## D. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. 214-93 du Code Monétaire et Financier

A titre liminaire, il est rappelé que les transactions sur le marché secondaire ne seront possibles que dans le cas où il y a suspension des effets de la clause de variabilité du capital social. En conséquence, les modalités ci-après fixées sont uniquement applicables dans ce cas.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

### 1. REGISTRE DES ORDRES

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société.

Conformément aux dispositions de l'article R422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- › augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- › augmente la quantité de parts,
- › modifie le sens de son ordre.

### 2. CONFRONTATION & PRIX D'EXECUTION

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (pierre-gestion.foncia.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur notre site internet pierre-gestion.foncia.com, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

### 3. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

### 4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

### 5. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

*Pour les vendeurs :*

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres. L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

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

#### *Pour les acheteurs :*

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».

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

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

## CHAPITRE III : FRAIS

La société de gestion Foncia Pierre Gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

### A. Commission de souscription

Conformément à l'article 19 point 2.1 des statuts, il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, **une commission de souscription** calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse fixée à 9% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

Cette commission de souscription comprend :

- › les frais de collecte
- › les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition

### B. Commission de gestion

Conformément à l'article 19 point 2.2 des statuts, une commission de gestion est fixée à 9,5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) des recettes brutes hors taxe encaissés par la SCPI quel que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.

Cette commission couvre la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats.

### C. Commission de cession de parts

Conformément à l'article 19 point 2.3 des statuts, pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les frais suivants :

- › En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 200€ HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- › En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

## 6. COUVERTURE DES ORDRES

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- › par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- › par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## 7. BLOCAGE DU MARCHÉ

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), s'appliquent des frais de transfert d'un montant de 200€ HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

### D. Commission d'arbitrage des actifs immobilier

Conformément à l'article 19 point 2.4 des statuts, la Société de Gestion percevra, en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions d'actif immobiliers, une commission de cession au taux de :

- › 2,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire allant jusqu'à 2 millions d'euros ;
- › 1,5% HT du prix net vendeur des actifs cédés pour toute cession unitaire supérieure à 2 millions d'euros.

Cette commission sera payable après signature des actes de vente. Et pourra être prélevée sur la réserve de plus-value sur cession d'actif immobilier.

### E. Commission de suivi et de pilotage des travaux

Conformément à l'article 19 point 2.5 des statuts, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 1% HT du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue sous réserve que :

- › Ces travaux concernent les constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques; générateurs de revenu complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux,
- › Ces travaux ne concernent pas ceux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision pour gros entretiens (PGE).

Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

## CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### A. La société PLACEMENT PIERRE

#### 1. REGIME DES ASSEMBLÉES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

##### A. Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

##### B. Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- › Par le Conseil de Surveillance;
- › Par un Commissaire aux Comptes;
- › Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social;
- › Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

##### C. Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

##### D. Ordre du jour et information des associés

Conformément aux dispositions du R214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- › Le rapport de la société de gestion;
- › Le ou les rapports du Conseil de Surveillance;
- › Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes;
- › Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration;
- › S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- › Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années;
- › Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

##### E. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la société au plus tard vingt jours avant la

date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

##### F. Inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolutions est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- › 4 % pour les sept cent soixante mille premiers euros,
- › 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- › 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- › 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

##### G. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

##### H. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- › pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- › pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

##### I. Majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## 2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTES

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## 3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS ENTRETIEN

Les dépenses de gros entretien ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Ces travaux de gros entretien sont inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intègre les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions, le cas échéant.

## 4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société.

Une convention non approuvée produit néanmoins ses effets. Les conséquences préjudiciables à la SCPI résultent d'une telle convention peuvent être mise à la charge, de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Les dispositions de présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

## 5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers..).

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- › le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- › la dénomination sociale de la société,
- › l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

### Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative.

### Les bulletins d'information trimestriels

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin d'information trimestriel pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'aurait accepté.

## B. Les associés

### REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions en vigueur, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

#### 1. REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

#### *Associé personne physique*

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

## 1. Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

### a. Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeubles, par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30% sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15000€.

### b. Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers. A compter du 1er 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 dont l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25000€ pour une personne seule et à 50000€ pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 17,20% sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

## 2. Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

### a. Revenu Foncier

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20% du revenu net imposable.

### b. Produits Financiers

Les revenus sont soumis à une retenue à la source de 24% (résident de l'espace économique européen) ou 30% (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 17,20% est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus.

## 3. Associé «US Person»

L'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « US Persons ». Le terme « US Person » comprend notamment :

- › Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux États-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- › Tout résident légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - › quiconque est considéré comme résident fiscal aux États-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - › quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet Etat américain.
- › Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux États-Unis ou résidant de façon permanente aux États-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- › Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI PLACEMENT PIERRE à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'Us Persons.

### Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés.

Conformément à l'article 84 de la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant et à l'article 219 du Code Général des Impôts, le taux de l'impôt sur les sociétés change. Il est de 28% pour la fraction de bénéfice n'excédant pas 500000€ et reste à un taux de 33,33% pour la fraction de bénéfice supérieure à 500000€.

S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3% de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement de 763000€ par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

### 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<sup>er</sup> 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 et les parts des SCPI ne sont taxées, au titre de l'IFI, qu'à proportion des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

#### 4. Fiscalité des revenus de source allemande

En vertu de la Convention fiscale Franco-Allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne.

##### a. Associé personne physique

Pour les revenus provenant des loyers d'immeuble situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur la société Allemande au taux de 15,825 %. Cet impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application des conventions internationales, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. L'exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt.

Les revenus locatifs ainsi que les plus-values de source allemande sont exonérés des prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, FONCIA PIERRE GESTION adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

##### b. Associé personne morale

Les investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, la méthode d'élimination des doubles impositions prévues par la Convention fiscale Franco-Allemande équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Allemagne conformément aux dispositions de la convention ne sont donc pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSIION

### A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 17,20% de prélèvement sociaux).
Entre la 6 <sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus-value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50001 à 60000€	2% <i>Plus-Value</i> – (60000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/20.
de 60001 à 100000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100001 à 110000€	3% <i>Plus-Value</i> – (110000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/10
de 110001 à 150000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150001 à 160000€	4% <i>Plus-Value</i> – (160000 – <i>Plus-Value</i> ) x 15/100
de 160001 à 200000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200001 à 210000€	5% <i>Plus-Value</i> – (210000 – <i>Plus-Value</i> ) x 20/100
de 210001 à 250000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250001 à 260000€	6% <i>Plus-Value</i> – (260000 – <i>Plus-Value</i> ) x 25/100
Supérieur à 260000€	6% <i>Plus-Value</i>

**Fiscalité sur les Plus-Values**

<b>1- Associé personne physique ...</b>	
<b>...domiciliée fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20%) soit 36,20% au total.
<b>... non domiciliée fiscalement en France</b>	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci se rajoute 17,20% de prélèvement sociaux.
<b>2- Associé personne morale...</b>	
<b>... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen</b>	Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
<b>... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 33,33%.
<b>... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)</b>	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75%.
<b>3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la SCPI</b>	
<b>Résidents de France</b>	La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur.
<b>Non-résidents de France</b>	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

**B. Cession d'immeubles**

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15000€.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

**1- Associé personne physique**

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

**2- Associé personne morale**

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront « redistribuer » l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

**3. LES PRELEVEMENTS DIVERS**

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée « CSG » de 9,9%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale « CRDS » de 0,5%, au prélèvement Social de 4,5%, CAPS de 0,3% et au prélèvement de solidarité de 2%, **soit un total de 17,20%**.

## CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### A. La société PLACEMENT PIERRE

#### CARACTERISTIQUES

*Dénomination sociale :*

PLACEMENT PIERRE

*Nationalité :*

Française

*Siège social :*

13, avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188)

*Forme juridique :*

Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

*Lieu de dépôt des statuts :*

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre

*Numéro RCS :*

Nanterre 337.646.764

*Durée de la société :*

Expire le 22 avril 2050, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

*Objet social :*

La société a pour objet exclusif :

- › L'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- › L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

*Exercice social :*

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

*Capital initial :*

152936,85 € (1003200 Francs)

*Capital statutaire maximum :*

185130000€

*Capital effectif :*

Au 31/12/2017 : 145206027€

Au 31/12/2018 : 153450585€

### B. Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI PLACEMENT PIERRE est assurée statutairement par la société Foncia Pierre Gestion

*Date de création :*

30 avril 1964

*Siège social :*

13, avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188)

*Nationalité :*

Française

*Forme juridique :*

Société Anonyme

*Numéro RCS. :*

Nanterre B 642.037.162

*Objet social :*

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

*Capital social :*

400 000€

*Répartition du capital :*

- › Foncia Groupe (99,97%)
  - Elle-même détenue par :
    - › Foncia Holding (98,11%)
    - › Personnes privées (1,89%)
    - › Personnes privées (0,03%)

*Conseil d'Administration :*

- › Président du Conseil : M. Philippe CALMON
- › Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER
- › M. Antoine GRENIER

*Direction de la Société :*

- › Directeur GENERAL :  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

*Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :*

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

## C. Conseil de Surveillance

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept à douze membres pris parmi les associés.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel. Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 21 des statuts.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenus le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s). Ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2016, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en Juin 2019

#### Président :

- › Monsieur **Alain FERRAGUT**  
*Retraité de la Société Marseillaise de Crédit*  
4 rue de l'Eolienne - BOUC BEL AIR (13320)

#### Vice-président :

- › Monsieur **Jean-Philippe RICHON**  
*Chirurgien dentiste*  
7 allée des Poiriers - LAXOU (54520)

#### Secrétaire :

- › Monsieur **Pascal SCHREINER**  
*Responsable projets informatiques*  
28 rue des Roses - MARLENHEIM (67520)

#### Membres :

- › Monsieur **Alain POUCH**  
*Pharmacien*  
10 rue Arago - MONTAUBAN (82000)
- › Monsieur **Jean-Claude BADIALI**  
*Responsable Régional Gestion de Patrimoine*  
Mas des Sources/Quartier les Molières - ARPHY (30120)

- › **LA MONDIALE PARTENAIRE**  
Représentée par Madame Isabelle CLERC  
104/110 Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 08 (75379)
- › **SC LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur **Joel MAITRE**  
3B rue Jean de La Bruyère - VERSAILLES (78000)
- › Madame **Dany PONTABRY**  
*Gérante de sociétés de gestion immobilière*  
28 boulevard Eugène Tripet - CANNES (06400)
- › Monsieur **Michel ROLAND**  
*Avocat*  
27 rue Cassette - PARIS (75006)
- › **SCI DE L'OUEST**  
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON  
41 rue Poliveau - PARIS (75005)
- › **SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT**  
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE  
75 rue du Paradis - MARSEILLE (13006)
- › **SNRT**  
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
11, rue Pierre Louis de Jabrun - Appt 403  
BORDEAUX (33000)

## D. Commissaires aux Comptes

#### Titulaire :

- **REVISION CONSEIL AUDIT,**  
Mme Hélène LEROY - 4, rue Brunel - PARIS (75017)  
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 (69000)  
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.

## E. Expert immobilier

- **CREDIT FONCIER EXPERTISE,**  
19 rue des Capucines - PARIS (75001)  
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.

## F. Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## G. Information

Madame Monica DA COSTA est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13, avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

## PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

---

Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général



REVISION CONSEIL AUDIT  
Madame **Hélène LEROY**  
Commissaire aux Comptes titulaire



## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°19-01 du 12 février 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.