



SCPI Placement Pierre | SCPI à capital variable

Bulletin du 2^{ème} semestre 2019 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

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

Date de création (RCS)	22 avril 1986
N° d'immatriculation RCS	337 646 764 RCS Paris
Échéance statutaire	22 avril 2050
N° visa AMF	SCPI n°19-01 du 12 février 2019
Capital statutaire maximum	185 130 000 €
Type de SCPI	Bureaux
Capital	Variable

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS		31/12/2018	31/12/2019
Capitalisation		346 016 025 €	363 136 900 €
Capital nominal		153 450 585 €	158 742 702 €
Nombre d'associés		7 708	7 837
Nombre de parts		1 002 945	1 037 534
Dernier prix acquéreur	€	345,00 €	350,00 €
Valeur de réalisation		300 737 149,72 €	---
Valeur de reconstitution		352 194 089,93 €	---

INDICATEURS IMMOBILIERS		31/12/2018	31/12/2019
Taux d'occupation financier (TOF)		89,96 %	90,67 %
Valeur d'expertise des immeubles HD ⁽¹⁾		322 785 780,00 €	---
Nombre de baux		323	325
Nombre d'immeubles		165	158
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)		21 981 250,27 €	23 014 424,80 €
Surface totale		150 945,41	164 088,19 m ²

⁽¹⁾ La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion

Chère Associée, Cher Associé,

Cette année encore votre SCPI PLACEMENT PIERRE poursuit son développement grâce à son positionnement en capital variable depuis le 5 mars 2019.

Avec un résultat de 17,32 euros par part, le versement de dividende de votre SCPI au titre de l'année 2019 s'élève à 16,20 euros par part permettant ainsi de redoter le report à nouveau de la SCPI PLACEMENT PIERRE.

De plus, la société de gestion poursuit sa stratégie en matière d'arbitrage et a réalisé cette année la cession de dix actifs de votre portefeuille immobilier pour un montant de plus de 20 millions d'euros avec une plus-value nette fiscale de plus de 5 millions d'euros. Ce qui nous permet de vous faire bénéficier d'un versement exceptionnel de 1,02 euros par part (en cas de démembrement, ce versement reviendra au nu-proprétaire).

Ce qui 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 : 350 €).

En matière de performance, le 4^{ème} trimestre affiche un taux d'occupation financier de 90,67 % en progression de 71 points de base par rapport au 31 décembre 2018.

Toujours dans le même esprit, nous avons acquis au cours de l'année plus de 47 millions d'euros d'actes en mains d'actifs immobiliers, avec un taux de rendement moyen de 6,48 %.

C'est ainsi que votre SCPI a fait l'acquisition de trois nouveaux actifs, le premier situé à BOIGNY SUR BIONNE (45760) suivant acte signé le 1^{er} avril 2019, le second situé à LIMOGES (87000) dont la signature est intervenue en date du 25 mars 2019 pour une acquisition en Vefa et le troisième à NOISY LE GRAND acté le 30 juillet 2019. Ces nouvelles acquisitions permettent à votre SCPI de réunir les conditions nécessaires à la sécurisation de ses résultats pour les exercices à venir.

En outre, votre SCPI connaît une augmentation de sa capitalisation cette année ; passant de 346 millions d'euros en 2018 à plus de 363 millions d'euros en 2019.

Enfin, dans le but de promouvoir la visibilité de votre SCPI, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par le magazine « le courrier financier » dans le cadre du sommet BFM Patrimoine 2019 qui se tenait au Palais d'Iena à Paris le 4 décembre 2019. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est revenue sur cette année charnière et riche en rebondissements que fût l'année 2019 pour votre SCPI. Elle évoque entre autres le passage en capital variable, la collecte, les plus-values dégagées par les arbitrages et également les investissements réalisés.

Dans ce même esprit, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a également été interviewée par le magazine TALK TALK MINUTE ; interview au cours de laquelle elle revient sur l'essence et les fondements de votre société de gestion. La vidéo mise en ligne le 15 janvier 2020 est accessible depuis le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=mxtdrmxcyM&feature=youtu.be>

Assemblée générale annuelle :

Nous informons les porteurs de parts de la SCPI PLACEMENT PIERRE que l'Assemblée Générale se tiendra le Lundi 29 juin 2020 à 11h dans la salle « PEGUY » au 4 rue du Havre - 75009 PARIS.

Nous vous rappelons que tous les associés ont la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire « Dématérialisation » disponible sur notre site internet www.pierre-gestion.foncia.com, rubrique « nos SCPI ».

Information de votre Société de Gestion :

Foncia Pierre Gestion prend son indépendance du groupe Foncia et accélère sa stratégie de croissance avec le soutien du fond de capital-développement Blackfin Capital Partners (Blackfin) voir communiqué de presse joint.

Je reste ainsi que toute l'équipe de Foncia Pierre Gestion mobilisée sur la pérennité de nos résultats futurs. Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

✉ NOUS CONTACTER

Service Associés

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

Siège social :

9, rue de Téhéran 75008 PARIS

Service Commercial

Tel. : 01.42.68.25.98

◆ Prix de souscription

Prix de souscription d'une part :	350,00 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 ^{er} jour du 4 ^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement.
Nominal :	153,00 €	Notice publiée au BALO :	Le 22 février 2019
Prime d'émission :	197,00 €	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°19-01 du 12 février 2019	
Valeur de retrait :	318,50 €		

◆ Mouvements trimestriels

VARIABLE	Période	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019		Total de parts nouvelles à la clôture
		Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées	
	1 ^{er} trimestre 2019	483	1 893	1 410
	2 ^{ème} trimestre 2019	3 930	11 817	7 887
	3 ^{ème} trimestre 2019	2 597	11 778	9 181
	4 ^{ème} trimestre 2019	3 289	19 400	16 111

◆ Distribution des revenus de l'année 2019 (En € par part en pleine jouissance)

Acompte 1 ^{er} trimestre (versé le 25/04/2019)	4,05 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre (versé le 25/07/2019)	4,05 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le 25/10/2019)	4,05 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 30/01/2020)	4,05 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾ Pour toutes parts souscrites au 31/12/2018 ; prélevé sur la distribution du 4 ^{ème} trimestre	- 0,16 €

¹⁾ 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.

◆ Distribution et performance des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut au titre de l'année	16,20 €	16,20 €
Dividende exceptionnel (plus-value)	-	1,02 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	-	- 0,16 €
Dividende net perçu au titre de l'année	16,20 €	17,06 €
Prix de part acquéreur moyen pondéré	342,16 €	350,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,73 %	4,92 %*
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	340,00 €	342,16 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	342,16 €	350,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 0,63 %	+ 2,29 %

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende brut et le dividende exceptionnel au titre de l'année n (en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel).

* dont 0,29 % proviennent des plus-values réalisées et versées

◆ Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2019

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

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans*	TRI 20 ans*
7,94 %	7,74 %	10,55 %	11,68 %

*Les valeurs prises en compte de 1999 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 qui a absorbé les SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 en date du 21 juin 2002. Il en sera de même pour le calcul du TRI à venir de PLACEMENT PIERRE.

Acquisitions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en mains
Bureaux	Direct	32 avenue du Pavé Neuf à Noisy le Grand	11 111 m ²	25 241 000 €	6,34 %



Nom de l'actif	Le Shamrock
Localisation	32 avenue du Pavé Neuf - 93160 NOISY LE GRAND
Acquis le	30/07/2019
Locataires	CAF - CNAF Octopus Sécurité RATP

Cessions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Bureaux	Direct	Parc Club du Millénaire Bât 2 à Montpellier	777 m ²	700 000 €
Bureaux	Direct	Tour Maine Montparnasse à Paris	580 m ²	1 970 000 €
Bureaux	Direct	Zac Technoparc Basso Combo II à Toulouse	717 m ²	770 000 €
Bureaux	Direct	Activillage - Zac du Chêne à Bron	1 412 m ²	1 143 000 €
Bureaux	Direct	Résidence quai Saint-Antoine à Lyon	656,22 m ²	4 000 000 €
Bureaux	Direct	Le Métropole 54/56 rue de Billancourt à Boulogne	1 519 m ²	8 700 000 €
Bureaux	Direct	31-35 rue de Neuilly à Clichy La Garenne	548 m ²	1 500 000 €

L'activité locative du semestre

Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Bureaux	45 bis route des Gardes à Meudon	208 m ²
Bureaux	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne	227 m ²
Bureaux	90 rue de Paris à Boulogne Billancourt	248 m ²
Bureaux	L'Edison 53 Bld Vauban à Guyancourt	205 m ²
Bureaux	Actiparc La Penne à La Penen sur Huveaune	200 m ²

Activité locative



13 relocations
1 718 M²



Pour un loyer de
267 K€

Principales libérations

	Localisation	Surface libérée
Bureaux	Centres d'affaires Jouy en Josas à Jouy en Josas	921 m ²
Bureaux	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres à Boulogne	425 m ²
Bureaux	Le Mandinet II - 42 rue de suffrage Universel à Logne	365 m ²
Commerce	26 boulevard de la Liberté à Lille	289 m ²

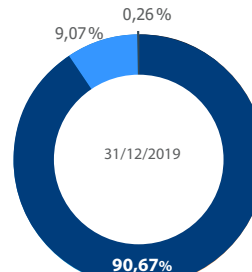
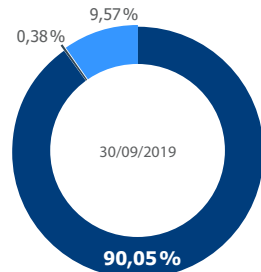
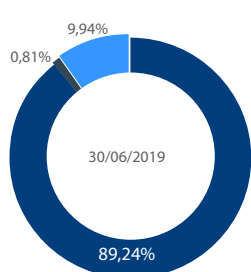


13 libérations
3 142 M²



Pour un loyer de
600 K€

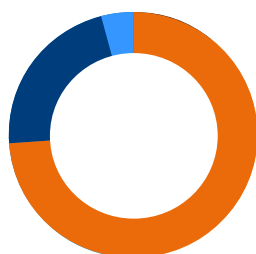
Taux d'occupation financier (TOF)



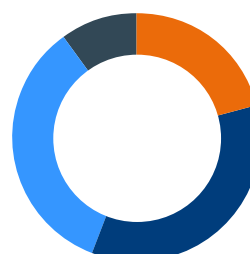
■ Taux de vacance
■ Franchises de loyer
■ Taux d'occupation financier (Aspim)
■ Taux de vacance

Répartition du patrimoine au 31/12/2019

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



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



■ Paris (19%)
■ Région Parisienne (38%)
■ Métropoles Régionales (33%)
■ Etranger (10%)

FISCALITÉ

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

REVENUS FONCIERS

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

1/ Frais réels

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

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

REVENUS FINANCIERS

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

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précède le paiement de ces revenus, est inférieure à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.

Attention pour l'année fiscale 2021 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncia.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2020.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,20 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents. Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résident est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou de crédit d'imposition. FONCIA PIERRE GESTION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

DÉCLARATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Conformément à la loi de finance pour 2018, n° 2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au Journal Officiel le 31 décembre suivant; l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Est créé un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui s'applique à l'ensemble des biens et droits immobiliers. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Valeur IFI résident au 31 décembre 2018 :
306,95 €

Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 :
274,77 €

DEMANDE DE RETRAIT

PLACEMENT PIERRE étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie de votre (vos) carte(s) d'identité.

Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation (1 mois).

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois suivant l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

1/ Conformément à l'article 8 des statuts, il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieure :

- Depuis le 5 mars 2019 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 350 euros diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 31,50 €, soit une valeur de retrait de 318,50 € par part.

2/ Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

3/ Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :**CESSION DE GRÉ À GRÉ**

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquiesce des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 200 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

TRANSFERTS DE PARTS

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Foncia Pierre Gestion
(depuis le 1^{er} juillet 2019)
9 rue de Téhéran
75008 Paris
Tél : 01.55.52.53.16

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

**VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE****CONTACTS**

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (<http://pierre-gestion.foncia.com>) ou appeler le 01.55.52.53.16 (Service Associés de Foncia Pierre Gestion).

Responsable information :
Madame Monica DA COSTA

DOCUMENTATION

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et bulletin d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°19.4 –
SCPI PLACEMENT PIERRE
2^{EME} SEMESTRE 2019