

Chère Associée, Cher Associé,

Le troisième trimestre 2015 a été marqué par la signature, en date du 21 juillet 2015, d'un acte authentique portant sur l'acquisition d'un immeuble en toute-propriété situé Rue d'Orléans à NEUILLY SUR SEINE, loué avec un bail ferme de 7 ans à date du 21 juillet 2015.

Cette fin d'année est aussi riche en manifestations auxquelles participe Foncia Pierre Gestion afin de promouvoir son activité et étendre la visibilité de ses SCPI.

L'équipe commerciale a ainsi participé les 24 et 25 septembre 2015 à la 22<sup>ème</sup> édition de la convention annuelle des professionnels du Patrimoine au centre des Congrès de Lyon.

Le samedi 3 octobre dernier, à l'occasion du Salon de l'Immobilier de Toulouse, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue lors d'une conférence sur le thème «Un investissement immobilier simple à fort rendement : la SCPI », conférence co-animée avec Messieurs Arnaud DEWACHTER, David FINCK et Henry BUZY-CAZAUX.

Le 16 octobre, votre société de gestion participe au Salon du Particulier à l'Espace Wagram sis au 39/41 avenue de Wagram (75017 PARIS), afin d'apporter son expertise à des particuliers désireux de placer au mieux leur épargne.

A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER interviendra lors d'une conférence, qui se déroulera de 17h30 à 19h, sur le thème « Les placements à privilégier en 2016 », conférence animée par Monsieur Frédéric DURAND-BAZIN rédacteur en chef du Particulier.

Enfin, nous serons également présents le 25 novembre 2015 sur « le Rendez-vous de votre argent » à SAINT GERMAIN en LAYE organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.



Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX
Date de création	28 octobre 1988
N° d'immatriculation au RCS	348 480 849 RCS Nanterre
Echéance statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	122 400 000 €
Capital collecté au 31/12/2014	105 618 322,03 €
Visa AMF	SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008

### CONTACT

Service Associés

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)

Site internet :

[pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

## 2 Situation du Capital

Capital autorisé : 800 000 parts soit 122 400 000,00 €

	Au 31 Décembre 2014	Au 31 Mars 2015	Au 30 Juin 2015	Au 30 Septembre 2015
Capital nominal	78 115 374,00 €	78 115 374,00 €	80 837 244,00 €	80 837 244,00 €
Capitaux collectés	105 618 322,03 €	105 618 322,03 €	109 976 872,03 €	109 976 872,03 €
Capitalisation*	134 092 953,12 €	134 092 953,12 €	138 765 318,72 €	138 765 318,72 €
Nombre d'associés	166	166	166	166
Nombre de parts	510 558	510 558	528 348	528 348
Nombre d'immeubles	61	62	62	63
Surface totale	45 212,97 m <sup>2</sup>	45 305,86 m <sup>2</sup>	45 305,86 m <sup>2</sup>	46 165,86 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	8 275 388,92 € du 01/01/14 au 31/12/14	1 901 071,69 € du 01/01/15 au 31/03/15	3 835 809,26 € du 01/01/15 au 30/06/15	5 911 046,13 € du 01/01/15 au 30/09/15
Valeur expertisée des immeubles HD	112 631 820,00 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de réalisation**	114 772 533,07 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de reconstitution	135 071 954,76 € <sup>(1)</sup>			

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 Juin 2015

\* nombre de parts par le prix de souscription en vigueur

\*\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3 Prix de souscription

	Souscriptions Inférieures à 100.000 €	Souscriptions Supérieures à 100.000 €
Prix de souscription d'une part :	<b>262,64 €</b>	<b>245,00 €</b>
Nominal :	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission :	92,00 €	92,00 €
Commission de souscription 6 % HT soit 7,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2014)	17,64 €	--
Valeur de retrait	<b>245,00 €</b>	<b>245,00 €</b>

Début de jouissance :	Premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	25 Mars 2013
La note d'information a reçue de l'Autorité des marchés financiers :	Le Visa SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008.
Date de la dernière actualisation :	- Avril 2013 -

## 4

## Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNÉE 2015				Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits Enregistrées	Souscriptions enregistrées	Prix de souscription	Désistements enregistrés	
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	0	0	245,00 €	-	0
	0	0	262,64 €	-	
2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	850	18 640	245,00 €	-	17 790
	0	0	262,64 €	-	
3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	0	0	245,00 €	-	0
	0	0	262,64 €	-	

## 5

## Prix de la part acquéreur moyen pondéré

	Exercice 2014	Exercice 2015		
	Rappel du 01/01/14 au 31/12/14 - 12 mois	Du 01/01/15 au 31/03/15 3 mois	Du 01/01/15 au 30/06/15 6 mois	Du 01/01/15 au 30/09/15 9 mois
Souscriptions inférieures à 100 000 €	262,64 €	262,64 €	262,64 €	262,64 €
Souscriptions supérieures à 100 000 €	245,00 €	245,00 €	245,00 €	245,00 €

## 6

## Distribution des revenus et performances

## 6-1 / Distribution des revenus :

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	3,15 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	3,15 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	3,15 €	--	--

<b>Rappel revenu annuel 2014</b>	13,80 € / part
----------------------------------	----------------

## 6-2 / Performances :

## Taux de Rendement Interne (TRI)

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

5 ans (2009/2014)	10 ans (2004/2014)	15 ans (1999/2014)	20 ans (1994/2014)
4,64%	8,95%	7,93%	6,08%

	2014		2015	
	Souscriptions Inférieures à 100 000 €	Souscriptions Supérieures à 100 000 €	Souscriptions Inférieures à 100 000 €	Souscriptions Supérieures à 100 000 €
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	13,80 €	13,80 €	ND	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	262,64 €	245,00 €	ND	ND
Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/15 au 30/09/15	--	--	262,64 €	245,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,25 %</b>	<b>5,63 %</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	262,58 €	244,41 €	262,64 €	245,00 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	262,64 €	245,00 €	ND	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>0,02 %</b>	<b>0,24 %</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>

\*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs. ND : non déterminé

\*\* Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il correspond à la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N.

\*\*\*Déterminé par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

## 7

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Lotissement Baichere 11000 CARCASSONNE	Locaux commerciaux	925,00 m <sup>2</sup>		2,00 %
Le Melies 93000 MONTREUIL	Bureaux	484,00 m <sup>2</sup>		1,04 %
137 rue Paul Hochart 94000 L'HAY LES ROSES	Bureaux	1 682,65 m <sup>2</sup>	En cours de vente	3,64 %
1 Allée du Moulin Berger 69130 ECULLY	Bureaux	94,00 m <sup>2</sup>		0,20 %
Parc Club de Brabois – 17 avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Bureaux	1 164,00 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup> reloués à effet du 01/10/2015	2,52 %
Parc Club de l'Eraudiere 44000 NANTES	Bureaux	1 288,00 m <sup>2</sup>		2,79 %
Parc Club du Millénaire – 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	Bureaux	980,00 m <sup>2</sup>		2,12 %
Avenue de l'Europe 59000 RONCQ	Locaux industriels	1 890,00 m <sup>2</sup>		4,10 %
5 rue de l'Ancienne Mairie 92000 CLICHY	Bureaux	109,00 m <sup>2</sup>		0,23 %
Tour Emeraude 72000 LE MANS	Bureaux	1 484,50 m <sup>2</sup>	En cours de vente	3,21 %
49-57 avenue Pierre Brossolette 92000 MONTROUGE	Commerce	195,82 m <sup>2</sup>		0,42 %
77 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	Cave	59,60 m <sup>2</sup>		0,13 %

## 8

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

#### Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
21/07/2015	17 rue d'Orléans 92200 NEUILLY SUR SEINE	Immeuble de bureaux en toute-propriété	860 m <sup>2</sup> + 22 parkings	7 350 000 €

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

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

Taux moyen 2014	Taux d'occupation financier	Au 31/12/2014	Au 31/03/2015	Au 30/06/2015	Au 30/09/2015
91,69 %		88,54 %	86,65 %	89,92 %	90,39 %

## 9

### 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 le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

#### Revenus Fonciers :

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

##### 1/ Frais réels

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

##### 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

## Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificats de dépôt négociables (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 inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.**

**Attention pour l'année fiscale 2016 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2015.**

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

## Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2014 : 245 euros**

## 10 Demande de retrait

PIERREVENUS 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 en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original (aux), de la copie du bulletin souscription d'origine et de la copie de votre (vos) carte d'identité.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende le jour de l'envoi du chèque ou du virement à l'intérieur de l'augmentation du capital lorsqu'elles ont été compensées.

1- Conformément à l'article 13 § 1 des statuts, il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 262,64 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,64 euros, soit une valeur de retrait de **245,00 € par part** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

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'acquéreurs 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.

Un droit fixe de 15,24 € HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

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

### Cession de gré à gré :

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 € HT (à majorer au 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 » si il y a lieu.

### Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 77 € HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts résultant d'une succession. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

**La note d'information de la SCPI PIERREVENUS a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°08-16 en date du 7 Octobre 2008**

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

**Société de Gestion de Portefeuille : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**

**Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014**