

Chère Associée, Cher Associé,

Comme évoqué à différentes reprises, nous vous rappelons que la restructuration lourde de votre immeuble, d'une surface de plus de 2.000m<sup>2</sup>, situé sis à Paris (75009) 15 rue de Milan se poursuit (cf. photo ci-contre). Ainsi, les travaux de « gros-œuvre » devraient être terminés à la fin du mois d'octobre. Pour mémoire, cet immeuble, bénéficie d'une excellente situation géographique, où la demande est importante, puisque localisé à proximité de la gare saint Lazare.

Ce trimestre a été marqué par la participation de l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION les 28 et 29 septembre 2017 à la 24<sup>e</sup> édition de la Convention Annuelle des Professionnels du Patrimoine au Centre des Congrès de Lyon. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à deux interviews sur radio-immo.fr, animée par Monsieur Sylvain LEVY-VALENSI, Président de web radio et co-fondateur de radio-immo.fr.

Notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels !

De plus, dans le dessein de promouvoir son activité et d'étendre sa visibilité, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé les 13, 14 et 15 octobre 2017 au salon national de l'immobilier qui s'est déroulé au Carrousel du Louvre à Paris.

Soyez assurés que votre Société de Gestion continue d'œuvrer chaque jour pour pérenniser les résultats de votre SCPI.

Mes collaboratrices et moi-même restons à votre entière disposition et à votre écoute au 01.55.52.53.16.

**Danielle FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général



*Cour intérieure de l'immeuble situé sis à  
15 rue de Milan, 75009 PARIS*

## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	29 octobre 1968
N° d'immatriculation au RCS	303 023 824 RCS Nanterre
Echéance statutaire	82 ans
Capital statutaire maximum	12 852 000 €
Capital effectif	12 852 000 €
Visa AMF	SCPI n°07-06 du 2 mars 2007

## 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 Chiffres Clés

### Au 31 Décembre 2016

Capital social	12 852 000 €
Capitalisation*	119 700 840 €
Nombre d'associés	3 052
Nombre de parts	84 000
Nombre d'immeubles	39
Surface totale	41 883,64 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/16 au 31/12/16	6 740 579,52 €
Valeur expertisée des immeubles HD	96 461 000,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de réalisation**	91 624 584,32 € <sup>(1)</sup>
Valeur de reconstitution	103 379 578,35 € <sup>(1)</sup>

\* Nombre de part par le prix net acquéreur en vigueur

### Au 30 Septembre 2017

Capital social	12 852 000 €
Capitalisation*	120 204 000 €
Nombre d'associés	3 049
Nombre de parts	84 000
Nombre d'immeubles	38
Surface totale	41 457,26 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/17 au 30/09/17	5 307 345,82 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 16 Juin 2017

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

## 3

## Marché Secondaire

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
20/07/2017	2	22	4	94	22	1 302,45	1 430,10	0	72
31/08/2017	5	118	11	151	118	1 303,27	1 431,00	0	33
20/09/2017	3	10	6	41	9	1 303,27	1 431,00	1 <sup>(1)</sup>	32 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 1 part à la vente à une valeur unitaire de 1 303,27 euros net vendeur soit 1 431,00 euros net acheteur

<sup>(2)</sup> 10 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1 426,00 euros net acheteur soit 1 298,72 euros net vendeur, 15 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1 430,10 euros net acheteur soit 1 302,45 euros net vendeur et 7 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1 431,00 euros net acheteur soit 1 303,27 euros net vendeur.

Rappel Exercice 2016 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/17 au 31/03/17 (3 mois)	Du 01/01/17 au 30/06/17 (6 mois)	Du 01/01/17 au 30/09/17 (9 mois)
1 425,01 €		1 425,01 €	1 425,09 €	1 426,81 €

## 4

## Distribution des revenus et Performances

## 4-1 / Distribution des revenus :

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	17,70 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17,70 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17,70 €	--	--

Rappel revenu annuel 2016	72,00 € / part
---------------------------	----------------

## 4-2 / 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 (2011/2016)	10 ans (2006/2016)	15 ans (2001/2016)	20 ans (1996/2016)
5,55 %	13,26 %	13,26 %	11,57 %

	2016	2017
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	72,00 €	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année *	1 425,01 €	ND
Prix de la part acquéreur moyen du 01/01/17 au 30/09/17	-	1 426,81 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,05 %</b>	<b>ND</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	1 347,02 €	1 425,01 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	1 425,01 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 5,79 %</b>	<b>ND</b>

ND : non déterminé

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

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

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

## 5

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Observations	Taux de vacance sur la surface totale
4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	285 m <sup>2</sup>		0,69 %
15 rue de Milan 75009 PARIS	Bureaux	2 480 m <sup>2</sup>		5,98 %
Parc Equation 31300 TOULOUSE	Bureaux	449 m <sup>2</sup>		1,08 %
55 Place Rihour 59000 LILLE	Commerce	400 m <sup>2</sup>		0,96 %
Technoparc 6 31320 LABEGE	Bureaux	723 m <sup>2</sup>	En cours de vente	1,74 %
Arche des Dolines 06500 SOPHIA ANTIPOLIS	Bureaux	1 030 m <sup>2</sup>		2,48 %
Technoclub – 3 rue Jean Amiel 31700 BLAGNAC	Bureaux	325 m <sup>2</sup>		0,78 %

## 6

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
01/08/2017	40 rue des Longs Près 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	445 m <sup>2</sup>	1.640.000 €

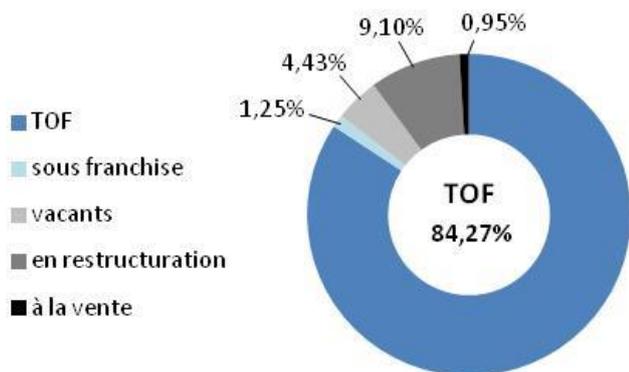
#### Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
Aucune Acquisition sur ce trimestre				

#### 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 2016	Au 30/09/2017
78,98 %	84,27 %

Sans tenir compte de l'immeuble en cours de restructuration situé rue de Milan à Paris ce ratio serait au 30 septembre 2017 de 92,71 %.

## 7

### 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 précèdent 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 2018 : 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 2017.**

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. **Valeur ISF au 31 décembre 2016 : 1 297,82 euros.**

# 8

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

### ⇒ Conditions Générales :

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividendes à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

**La Société ne garantit pas la revente des parts.**

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procédera tous les **20 du mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le carnet d'ordres ainsi que le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont consultables sur **notre site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com).**

### ⇒ Cession de parts :

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

**L'ordre doit être accompagné** de la copie recto verso de la carte d'identité nationale 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.

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

### ⇒ Acquisition de parts :

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

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

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 4 % HT (*à majorer de la TVA au taux en vigueur*) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

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

# 9

## 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 60 Euros HT (*à majorer de la TVA en taux 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 60 € HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

**La note d'information de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°07-06 en date du 2 Mars 2007**

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