

**3<sup>ème</sup> Trimestre 2018** du 01/07/2018 au 30/09/2018

Chère Associée, Cher associé,

Votre SCPI poursuit son développement et étoffe son parc immobilier par la signature d'un acte d'acquisition dans la commune de RILLUEX-LA-PAPE (69140), en date du 10 octobre 2018. Cet actif est d'une surface de près de 2.000 m<sup>2</sup> répartie en 2/3 de bureau et 1/3 de locaux d'activité, pour un montant de plus de 4 millions d'euros. Concomitamment à la signature de l'acte d'acquisition, a été conclu un bail d'une durée ferme de 6 années.

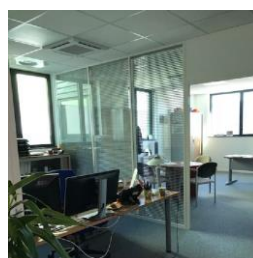
Aussi, PIERREVENUS affiche en ce 3<sup>e</sup> trimestre 2018, un taux d'occupation financier de près de 92%.

De plus, dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par Monsieur Cédric DECOEUR, présentateur de BFM BUSINESS, dans l'émission « intégrale placements ». Cette dernière a été diffusée en date du 6 septembre 2018 à 11h35 sur BFM PATRIMOINE et est intitulée « *Foncia Pierre Gestion est experte dans la gestion de SCPI depuis 30 ans* ».

L'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a, dans ce même esprit, participé les 27 et 28 septembre 2018 à la 25<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 été interviewée pour LE COURRIER FINANCIER ; interview durant laquelle les maîtres-mots de son discours sont les mêmes que ceux qui animent sa gestion « *Maîtriser la collecte et préserver le rendement* ».

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01 55 52 53 16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
 Directeur Général

**RILLIEUX LA PAPE**

**BFM PATRIMOINE**


## 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 statuaire maximum	122 400 000 €
Capital collecté au 31/12/2017	147 799 953,73 €
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 2017	Au 31 Mars 2018	Au 30 Juin 2018	Au 30 Septembre 2018
Capital nominal	104 208 759,00 €	104 564 484,00 €	107 041 860,00 €	107 041 860,00 €
Capitaux collectés	147 799 953,73 €	148 381 203,73 €	152 429 203,73 €	152 429 203,73 €
Capitalisation*	182 535 604,00 €	183 158 704,00 €	187 498 160,00 €	193 500 899,60 €
Nombre d'associés	179	182	187	187
Nombre de parts	681 103	683 428	699 620	699 620
Nombre d'immeubles	74	74	74	74
Surface totale	61 611,77 m <sup>2</sup>	61 611,77 m <sup>2</sup>	61 611,77 m <sup>2</sup>	61 611,77 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	9 574 564,34 € du 01/01/17 au 31/12/2017	2 507 715,86 € du 01/01/18 au 31/03/2018	4 937 804,87 € du 01/01/18 au 30/06/2018	7 482 451,62 € du 01/01/18 au 30/09/2018
Valeur expertisée des immeubles HD	165 212 655,00 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de réalisation**	160 715 588,64 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de reconstitution	190 932 634,31 € <sup>(1)</sup>			

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

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

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 30 mai 2018

## 3

## Prix de souscription

Depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2018	Souscriptions Inférieures à 250.000 €	Souscriptions Supérieures à 250.000 €		
Prix de souscription d'une part :	<b>276,58 Euros</b>	<b>258,00 Euros</b>	Début de jouissance :	Premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement
Nominal :	153,00 Euros	153,00 Euros	Notice publiée au BALO	25 juin 2018
Prime d'émission :	105,00 Euros	105,00 Euros	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :	Le Visa SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008.
Commission de souscription 6 % HT soit 7,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur)	18,58 Euros	--		
Valeur de retrait	<b>258,00 Euros</b>	<b>258,00 Euros</b>	Date de la dernière actualisation :	- Juillet 2018 -

## 4

## Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2018				Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits Enregistrées	Souscriptions enregistrées	Prix de souscription	Désistements enregistrés	
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	0	2 325	250,00 €	-	2 325
	0	0	268,00 €	-	
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	292	16 484	250,00 €	-	16 192
	0	0	268,00 €	-	
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	0	0	258,00 €	-	0
	0	0	276,58 €	-	

## 5

## Prix de la part acquéreur moyen pondéré

	Exercice 2017	Exercice 2018		
	Rappel du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois	Du 01/01/18 au 31/03/18 3 mois	Du 01/01/18 au 30/06/18 6 mois	Du 01/01/18 au 30/09/18 9 mois
Souscriptions inférieures à 250.000 €	265,86 €*	268,00 €*	268,00 €	268,00 €
Souscriptions supérieures à 250.000 €	248,27 €**	250,00 €**	250,00 €	250,00 €

\* souscriptions inférieures à 100.000 € \*\* souscriptions supérieures à 100.000 €

## 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 2018	3,09 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	3,09 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	3,09 €	--	--
<b>Rappel revenu annuel 2017</b>	12,36 € / 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 (2012/2017)	10 ans (2007/2017)	15 ans (2002/2017)	20 ans (1997/2017)
4,29 %	5,68 %	8,13 %	7,44 %

	2017		2018	
	Souscriptions Inférieures à 100.000 €	Souscriptions Supérieures à 100.000 €	Souscriptions Inférieures à 250.000 €	Souscriptions Supérieures à 250.000 €
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,36 €	12,36 €	ND	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	265,86 €	248,27 €	ND	ND
Prix de souscription de la part moyen pondéré du 01/01/18 au 30/09/18	--	--	268,00 €	250,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>4,65 %</b>	<b>4,98 %</b>	<b>ND</b>	<b>ND</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	265,54 €	245,88 €	265,86 €	248,27 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	265,86 €	248,27 €	ND	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0,97 %</b>	<b>ND</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 primaire 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.

## 7

### Situation Locative

#### Libération au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m²	Date
Aucune libération au cours du trimestre			

#### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m²	Date
Le Millénaire Bât 9 34000 MONTPELLIER	Bureaux	464 m²	01/08/2018
5 rue de l'Ancienne Mairie 92110 CLICHY	Bureaux	109 m²	01/08/2018
5 rue de l'Ancienne Mairie 92110 CLICHY	Bureaux	238 m²	01/07/2018
17 rue d'Orléans 92000 NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	254 m²	01/08/2018

## 8

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m²	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

#### Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m²	Prix d'acquisition HD
Aucune Acquisition sur ce trimestre				

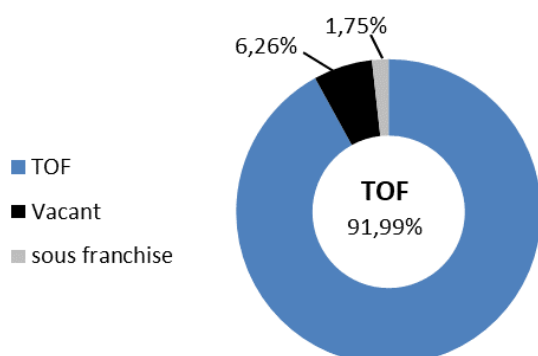
#### Engagement :

Adresse	Nature	Surface	Signature du compromis	Prix d'acquisition HD
208 avenue du 8 Mai 1945 69140 RILLIEUX LA PAPE	Bureaux et activité	1 942 m² carrez	01/08/2018	4 160 000 €

#### 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 2017	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2018 Du 01/07/2018 au 30/09/2018
90,06 %	91,99 %

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 précédent 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 2019 : 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 2018.**

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,2 %, 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 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 2017 : 247,57 € / Valeur IFI non résident au 31 décembre 2017 : 244,43 €**

## 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 276,58 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 18,58 euros, soit une valeur de retrait de **258,00 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018**.

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.

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.

## 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<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 » s'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.