



SCPI Pierrevenus | SCPI à capital variable

Bulletin trimestriel - 2^{ème} trimestre 2019 - Valable jusqu'au 30/09/2019

Nouvelle adresse à compter du 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS

Date de création (RCS)	28 octobre 1988
N° d'immatriculation RCS	348 480 849 RCS Nanterre
Échéance statutaire	50 ans
N° visa AMF	SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008
Capitale statutaire maximum	122 400 000 €
Type de SCPI	Diversifiée
Capital	Variable

Chère Associée, Cher Associé,

Suite à la tenue de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2019 de la SCPI PIERREVENUS, nous avons le plaisir de vous annoncer, le nouveau prix de souscription de la part, qui s'inscrit dans un but de protection du capital et de conservation du rendement.

Par conséquent, pour toutes souscriptions inférieures à 250 000 €, le prix de la part est de 281,94 € et pour toutes souscriptions supérieures à 250 000 €, le prix de la part est de 263 € et ce à compter du 1^{er} juillet 2019.

Dans cet esprit, la Société FONCIA PIERRE GESTION et son équipe commerciale ont participé le 11 juin 2019 au Grand Forum du patrimoine au Palais des Congrès de PARIS, organisé par le magazine Gestion de Fortune et le 2 juillet 2019 aux Assises de la Pierre Papier à PARIS, à l'Hôtel Intercontinental ; manifestation organisée par l'Agefi, durant laquelle notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels.

A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à une conférence sur le thème « Rendement élevé », suivi d'une interview sur radio.immo animée par Fabrice COUSTE.

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Le 22 Mai 2019, les associés de la SCPI PIERREVENUS ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte au 4 rue du Havre à Paris (75009). Nous tenons à les remercier de leur forte participation.

Les 58 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 567 198 parts sociales représentant 79,78 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et 56 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 567 142 parts sociales représentant 79,77 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère extraordinaire.

Les associés ont voté en faveur de toutes les résolutions à une large majorité supérieure à 99 %, et ont approuvé entre autres, les comptes et l'affectation du résultat 2018 ainsi que la modification statutaire proposée.

En outre, sur les 11 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, 7 ont été élus.

Le Conseil de Surveillance est donc composé de Monsieur Jean-Marie BESSON, la Société AVIVA VIE représentée par Monsieur Benoit POZZO DI BORGO, Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT, Madame Anne-Patricia DEDOUIT, Madame Anne-Marie CAILLIAU, Monsieur Olivier BESSON et Monsieur Edouard CAILLIAU.

INFORMATONS IMPORTANTES

Par ailleurs, nous vous informons que suite à l'entrée en vigueur du nouveau Règlement Général AMF en date du 22 février 2019, la périodicité de la diffusion des bulletins d'information est désormais semestrielle.

A ce titre, votre Société de Gestion a souhaité maintenir pour l'année 2019 une diffusion trimestrielle des bulletins en les rendant disponibles sur notre site internet pierre-gestion.foncia.com

Ainsi, tous les bulletins d'information seront disponibles sur notre site internet conformément à l'article 314-5 du Règlement Général AMF. Toutefois, le bulletin semestriel vous sera transmis en version papier.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

NOUS CONTACTER
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

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS

	31/12/2018	30/06/2019
Capitalisation	196 357 141 €	196 638 700 €
Capital nominal	108 621 891 €	108 777 645 €
Nombre d'associés	189	198
Nombre de parts	709 947	710 965
Dernier prix de souscription	276,58 € (< 250 000 €) 258,00 € (> 250 000 €)	276,58 € (< 250 000 €) 258,00 € (> 250 000 €)
Valeur de réalisation	169 071 357,37 €	---
Valeur de reconstitution	201 460 089,55 €	---

INDICATEURS IMMOBILIERS

Taux d'occupation financier(TOF)	94,15 %	92,69 %
Valeur d'expertise des immeubles HD	181 177 100,00 €	---
Nombre de baux	114	116
Nombre d'immeubles	75	77
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)	10 188 441,71 €	5 715 492,97 €
Surface totale	63 342,27	64 844,27

◆ Prix de souscription - Depuis le 1^{er} juillet 2019

	Souscriptions inférieures à 250 000 €	Souscriptions supérieures à 250 000 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 ^{er} jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.
Prix de souscription d'une part :	281,94 €	263,00 €		
Nominal :	153,00 €	153,00 €	Notice publiée au BALO :	Le 24 juin 2019
Prime d'émission :	110,00 €	110,00 €		
Commission de souscription 6 % HT soit 7,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur)	18,94 €	--	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008	
Valeur de retrait :	263,00 €	263,00 €	Date de la dernière actualisation : Juillet 2019	

◆ Mouvements trimestriels

		MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019			Total de parts nouvelles à la clôture
		Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées		
VARIABLE	1 ^{er} trimestre 2019	0	969	258,00 €	1 012
		0	43	276,58 €	
	2 ^{ème} trimestre 2019	0	0	258,00 €	6
		0	6	276,58 €	
	3 ^{ème} trimestre 2019				
	4 ^{ème} trimestre 2019				

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

Acompte 1 ^{er} trimestre (versé le 25/04/2019)	3,09 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre (versé le 25/07/2019)	3,09 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--

◆ Distribution et performance des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,36 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré	253,15 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré du 01/01/2019 au 30/06/2019	--	258,89 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,88 %	ND
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	248,27 €	253,15 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	253,15 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 1,97 %	ND

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende versé 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).

◆ Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2018

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
4,53 %	5,32 %	8,24 %	7,58 %

Acquisition du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en mains
Aucune Acquisition sur ce trimestre					

Cession du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Aucune Cession sur ce trimestre				

L'activité locative du trimestre

Activité locative

Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Bureaux	Parc Club du Millénaire Bât 3 à Montpellier	152 m²
Bureaux	17 rue d'Orléans à Neuilly sur Seine	55 m²



2 relocations
207 M²



Pour un loyer de
42 K€

Principales libérations

	Localisation	Surface libérée
Bureaux	85 rue des 3 Fontanots à Nanterre	410 m²
Commerce	34 rue Saint Jean à Nancy	420 m²
Bureaux	1 allée du Moulin Berger à Ecully	119 m²
Bureaux	17 rue d'Orléans à Neuilly sur Seine	55 m²

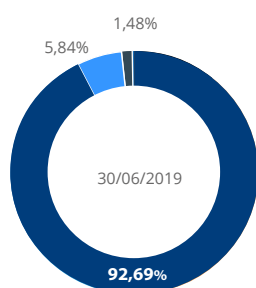
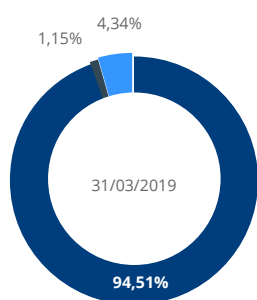


3 libérations
1 004 M²



Pour un loyer de
337 K€

Taux d'occupation financier (TOF)

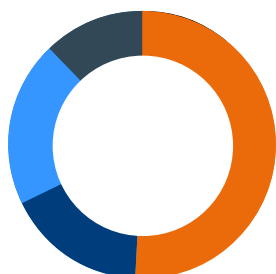


■ Taux de vacance
■ Franchises de loyer
■ Taux d'occupation financier (Aspim)

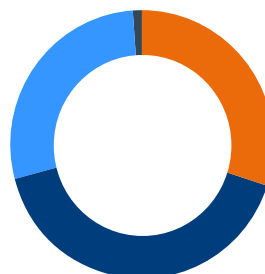
Comparativement au taux d'occupation du premier trimestre, le taux d'occupation du second trimestre affiche une baisse de 1,82 % (TO 1T: 94,51 % / TO 2T: 92,69 %). Cette diminution est le reflet de franchises lissées, accordées à 4 locataires (1,53 %), ainsi que de nouvelles vacances locatives (1,39 %). Dès lors cette diminution n'est que temporaire et le taux d'occupation de votre SCPI repartira à la hausse dès le prochain trimestre.

Répartition du patrimoine au 30/06/2019

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



■ Bureaux (49%)
■ Locaux commerciaux (21%)
■ Boutiques (18%)
■ Hôtels/Séminaires (12%)



■ Paris (31%)
■ Région Parisienne (39%)
■ Métropoles Régionales (29%)
■ Etranger (1%)

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 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 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 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, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2019.

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.

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 : 255,57 €

Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 : 252,62 €

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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie de votre (vos) carte(s) 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 supérieure :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 281,94 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 18,94 €, **soit une valeur de retrait de 263,00 € par part depuis le 1^{er} juillet 2019.**

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'acquitte 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 15,24 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 77 € 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 trimestriel d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
N°19.2 – SCPI PIERREVENUS
2^{ÈME} TRIMESTRE 2019