

L'année 2015 aura été riche en manifestations commerciales et notamment au cours du dernier trimestre 2015.

Ainsi, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, via ses actions, n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. En octobre, elle a participé au Salon de l'Immobilier de Toulouse ainsi qu'au Salon du Particulier de Paris, au cours desquels Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue sur des conférences qui ont suscité un vif intérêt.

En Novembre, elle a participé au Salon « Le Rendez-vous de votre argent » à Saint Germain en Laye. Cette édition a accueilli plus de 300 personnes venues écouter les conseils de professionnels sur le thème de la gestion du patrimoine, de la prévoyance, de l'immobilier, de la gestion collective et de l'assurance-vie.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, est intervenue lors de la conférence « Pierre-Papier : comment bien choisir ses SCPI ? », conférence co-animée par Monsieur Jean-François FILLIATRE, éditorialiste chez « Mieux Vivre Votre Argent », également connu pour ses chroniques sur BFM radio.

Une nouvelle fois, l'intervention de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a rencontré un franc succès.

En outre, malgré les conditions de marché tendues, votre SCPI atteint un taux d'occupation financier au cours du dernier trimestre 2015 de près de 91 %.

Le résultat de votre SCPI ressort quant à lui à 12,66 euros par part, le dividende distribué pour l'année 2015 est de 12,60 euros par part sans reprise sur le report à nouveau.

Votre société de gestion ne cesse d'œuvrer chaque jour afin de vous garantir les meilleurs résultats.

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

APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, il se compose de 7 membres au moins. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 Mars 2016, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

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
Site internet :
pierre-gestion.foncia.com

2 Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2014	Au 31 Décembre 2015
Capital nominal	78 115 374,00 €	80 894 160,00 €
Capitaux collectés	105 618 322,03 €	110 068 276,63 €
Capitalisation*	134 092 953,12 €	138 863 020,80 €
Nombre d'associés	166	165
Nombre de parts	510 558	528 720
Nombre d'immeubles	61	63
Surface totale	45 212,97 m ²	46 165,86 m ²
Loyers quittancés	8 275 388,92 € du 01/01/14 au 31/12/14	8 033 044,54 € du 01/01/15 au 31/12/2015
Valeur expertisée des immeubles HD	112 631 820,00 € ⁽¹⁾	
Valeur de réalisation**	114 772 533,07 € ⁽¹⁾	
Valeur de reconstitution	135 071 954,76 € ⁽¹⁾	

* 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 Mixte du 16 Juin 2015

3

Prix de souscription

	Souscriptions Inférieures à 100.000 €	Souscriptions Supérieures à 100.000 €		
Prix de souscription d'une part :	262,64 Euros	245,00 Euros	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 Mars 2013
Prime d'émission :	92,00 Euros	92,00 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 au 1 ^{er} janvier 2014)	17,64 Euros	--	Date de la dernière actualisation :	- Avril 2013 -
Valeur de retrait	245,00 Euros	245,00 Euros		

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2015				Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits Enregistrées	Souscriptions enregistrées	Prix de souscription	Désistements enregistrés	
1 ^{er} trimestre 2015	0	0	245,00 €	-	0
	0	0	262,64 €	-	
2 ^{ème} trimestre 2015	850	18 640	245,00 €	-	17 790
	0	0	262,64 €	-	
3 ^{ème} trimestre 2015	0	0	245,00 €	-	0
	0	0	262,64 €	-	
4 ^{ème} trimestre 2015	1 053	1 410	245,00 €	-	372
	0	15	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	01/01/15 au 30/09/15 9 mois	01/01/15 au 31/12/15 12 mois
Souscriptions inférieure à 100.000 €	262,64 €	262,64 €	262,64 €	262,64 €	262,64 €
Souscriptions supérieure à 100.000 €	245,00 €	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 ^{er} trimestre 2015	3,15 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2015	3,15 €	--	--
3 ^{ème} trimestre 2015	3,15 €	--	--
4 ^{ème} trimestre 2015	3,15 €	--	--
Revenu annuel 2015	12,60 € / 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 €	12,60 €	12,60 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	262,64 €	245,00 €	262,64 €	245,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)	5,25 %	5,63 %	4,79 %	5,14 %
(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 €	262,64 €	245,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)	0,02 %	0,24 %	0 %	0 %

*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

Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m ²	Observations	Taux de vacance sur la surface totale
Lotissement Baichere 11000 CARCASSONNE	Locaux commerciaux	925,00 m ²		2,00 %
Le Melies 93000 MONTREUIL	Bureaux	484,00 m ²		1,04 %
137 rue Paul Hochart 94000 L'HAY LES ROSES	Bureaux	1 682,65 m ²	En cours de vente	3,64 %
1 Allée du Moulin Berger 69130 ECULLY	Bureaux	93,00 m ²		0,20 %
Parc Club de Brabois – 17 avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Bureaux	1 143,00 m ²		2,52 %
Parc Club de l'Eraudiere 44000 NANTES	Bureaux	1 288,00 m ²		2,79 %
Parc Club du Millénaire – 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	Bureaux	980,00 m ²		2,12 %
5 rue de l'Ancienne Mairie 92000 CLICHY	Bureaux	109,00 m ²	Reloué le 04/01/2016	0,23 %
Tour Emeraude 72000 LE MANS	Bureaux	1 484,50 m ²	En cours de vente	3,21 %
49-57 avenue Pierre Brossolette 92000 MONTRouGE	Commerce	195,82 m ²		0,42 %
77 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 Paris	Cave	59,60 m ²		0,13 %

8 Patrimoine

Vente / Cession :

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

Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	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 2015	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2015	Au 30/06/2015	Au 30/09/2015	Au 31/12/15
89,49 %		86,65 %	89,92 %	90,39 %	90,87 %

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 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 2017 : 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 2016.

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 2015 : 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** à compter du 1^{er} 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'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.

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^{er} 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.

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