

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

Chère Associée, Cher Associé,

C'est avec grand plaisir que nous vous annonçons, en ce 3<sup>e</sup> trimestre 2018, la livraison de l'actif situé sis à Paris (75009), 15 rue de Milan.

Après une période de restructuration, votre immeuble est réhabilité dans son intégralité. Ainsi la surface globale de l'actif de plus de 2.000 m<sup>2</sup> est prête à accueillir de nouveaux locataires.

C'est ainsi que l'équipe de gestion de FONCIA PIERRE GESTION met tout en œuvre pour vous trouver un locataire de qualité. La signature d'un bail est prévue pour la fin de l'année 2018 et votre Société de gestion ne manquera pas de vous en informer.

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* ».

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

## 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

## 2 Chiffres Clés

### Au 31 Décembre 2017

Capital social	12 852 000 €
Capitalisation*	120 204 000 €
Nombre d'associés	3 046
Nombre de parts	84 000
Nombre d'immeubles	37
Surface totale	40 734,26 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/17 au 31/12/17	7 098 594,54 €
Valeur expertisée des immeubles HD	102 115 000,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de réalisation**	96 943 471,38 € <sup>(1)</sup>
Valeur de reconstitution	109 387 072,65 € <sup>(1)</sup>

### Au 30 Septembre 2018

Capital social	12 852 000 €
Capitalisation*	120 086 400 €
Nombre d'associés	3 039
Nombre de parts	84 000
Nombre d'immeubles	37
Surface totale	40 734,26 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/18 au 30/09/18	4 766 266,59 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées par les associés lors de l'AG du 15 Juin 2018

\* Nombre de parts par le prix de souscription

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

15 rue de Milan 75009 Paris



BFM PATRIMOINE



## 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)

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	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					
20/07/2018	3	121	2	11	11	1 302,36	1 430,00	110	0
31/08/2018	7	241	4	68	68	1 302,00	1 429,60	173	0
20/09/2018	9	205	1	6	6	1 302,00	1 429,60	199 <sup>(1)</sup>	0

(1) 7 parts à une valeur unitaire de 1 350 € net vendeur soit 1 482,30 € net acquéreur ; 20 parts à la vente à une valeur unitaire de 1 302,36 € net vendeur soit 1 430,00 € net acquéreur ; 127 parts à la vente à une valeur unitaire de 1 302,36 € net vendeur soit 1 429,99 € net acquéreur ; 45 parts à la vente à une valeur unitaire de 1 302 € net vendeur soit 1 429,57 € net acquéreur.

Rappel Exercice 2017 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	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)
1 428,00 €		1 431,43 €	1 430,85 €	1 430,65 €

## 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 2018	13,95 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	13,95 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	13,95 €	--	--

Rappel revenu annuel 2017	64,02 € / 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 (2012/2017)	10 ans (2007/2017)	15 ans (2002/2017)	20 ans (1997/2017)
5,82 %	12,22 %	13,47 %	11,78 %

	2017	2018
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	64,02 €	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année *	1 428,00 €	ND
Prix de la part acquéreur moyen du 01/01/18 au 30/09/18	-	1 430,65 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>4,48 %</b>	<b>ND</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	1 425,01 €	1 428,00 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	1 428,00 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 0,21 %</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
8/10 rue de la Ferme – 92100 BOULOGNE	Bureaux	313		0,77 %
4 rue Paul Bert - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	275		0,67 %
10 rue des Saussaies 75008 PARIS	Bureaux	160		0,39 %
29/31 avenue Claude Vellefaux 75010 PARIS	Bureaux	3 060		7,51 %
15 rue de Milan 75009 PARIS	Bureaux	2 329		5,72 %
Parc Equation – 13/15 rue de Lourdes - 31000 TOULOUSE	Bureaux	251		0,62 %
55 Place Rihour - 59000 LILLE	Commerce	120		0,29 %
Arche des Dolines - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	Bureaux	1 030		2,53 %
Technoclub Bât F - 31700 BLAGNAC	Bureaux	325		0,80 %
15 rue du Grand Rabbin Haguenau – 57000 NANCY	Commerce	2 529		6,21 %

## 6

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

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

#### Acquisition :

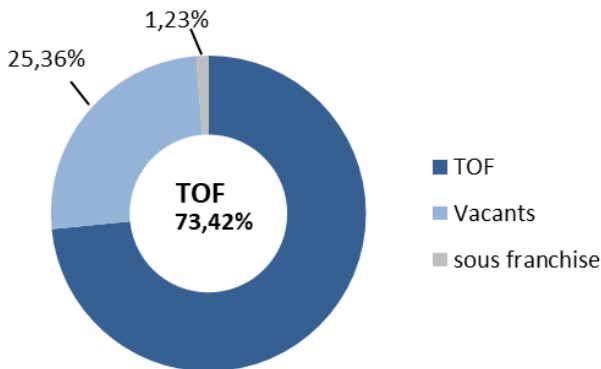
Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
Aucune Acquisition sur ce trimestre				

### 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 2017	3 <sup>ème</sup> trimestre 2018 Du 01/07/2018 au 30/09/2018
83,80 %	73,42 %

Ce taux d'occupation (73,42 %) tient compte de l'inoccupation de l'actif situé rue de Milan à Paris dont la livraison des travaux a eu lieu ce trimestre (pour un impact de 7,4 %). La signature d'un bail est en cours et devrait avoir lieu avant la fin de l'année 2018. Ce taux d'occupation tient également compte de la libération de l'actif situé avenue Vellefaux à Paris après départ de la préfecture de police (pour un impact de 7,83 %). La société de gestion a d'ores et déjà bien avancé sur le projet de réhabilitation de cet actif. Ladite réhabilitation sera réalisée avec un locataire identifié.

## 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 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 17,20 %, 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 2017 : 1 292,31 € / Valeur IFI non résident au 31 décembre 2017 : 1 292,31 €**

## 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 quelque 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