

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

CHIFFRES-CLÉS		INDICATEURS FINANCIERS	
	31/12/2018	31/03/2019	
Capitalisation	196 357 141 €	196 637 040 €	
Capital nominal	108 621 891 €	108 776 727 €	
Nombre d'associés	189	198	
Nombre de parts	709 947	710 959	
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 %	94,51 %	
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 €	2 842 618,68 €	
Surface totale	63 342,27 m ²	64 844,27 m ²	

ÉDITO

Chère Associée, Cher Associé,

Votre SCPI poursuit son développement et étoffe son parc immobilier par l'acquisition de deux nouveaux actifs pour un montant de plus de 9 millions d'euros acte en mains. Le premier situé à Cours de VINCENNES (75012) a été signé en date du 7 janvier 2019, composé d'une surface de 359m² est exploité par l'enseigne Franprix dans le cadre d'un bail classique, le second situé à BORDEAUX (33000) d'une surface de 1.143m², a été signé en date du 22 mars 2019 est exploité par Basic Fit concepteur innovant de salles de sport/fitness, dans le cadre d'un bail de 10 ans avec 6 ans fermes. Ces acquisitions témoignent une fois de plus de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin d'assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

Ainsi, nous vous rappelons que votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen en 2018 de 91,50% et nous avons distribué un dividende de 12,36€ par part pour un résultat distribuable de 12,41€ permettant ainsi de redoter le report à nouveau de votre SCPI de 37.469,54€.

Votre Société de gestion continuera de mettre tout en œuvre sur l'année 2019, afin de vous assurer les meilleurs rendements.

Enfin, dans le dessein de promouvoir son activité FONCIA PIERRE GESTION et son équipe commerciale ont participé le 14 mars 2019 à l'Assemblée Générale de la Confédération ANACOFI (Association Nationale des Conseillers Financiers) au Carrousel du Louvre à Paris et le 28 mars 2019 au congrès de la CNCGP (Chambre Nationale des Conseillers en Gestion de Patrimoine) au Palais des congrès Porte Maillot à Paris. Grâce à sa participation à ces deux manifestations, votre Société de gestion reste aux devants du marché de l'investissement immobilier ainsi que celle de votre SCPI, qui suscite comme à son habitude, de vifs intérêts.

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Par ailleurs, nous informons les porteurs de parts de la SCPI PIERREVENUS que l'Assemblée Générale Mixte se tiendra **le Mercredi 22 mai 2019 à 17 heures** dans la salle « PEGUY » au 4 rue du Havre - 75009 PARIS.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Directeur Général

NOUS CONTACTER

Service Associés Service Commercial

Tel. : 01.55.52.53.16 Tel. : 01.42.68.25.98

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

Siège social :

Jusqu'au 30 juin 2019 : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX

A partir du 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

◆ Prix de souscription - Depuis le 1^{er} juillet 2018

	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 :	276,58 €	258,00 €		
Nominal :	153,00 €	153,00 €	Notice publiée au BALO :	Le 25 juin 2018
Prime d'émission :	105,00 €	105,00 €		
Commission de souscription 6 % HT soit 7,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur)	18,58 €	--	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°08-16 du 7 octobre 2018	
Valeur de retrait :	258,00 €	258,00 €	Date de la dernière actualisation : Juillet 2018	

◆ Mouvements trimestriels

Période	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019			Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées		
1 ^{er} trimestre 2019	0	969	258,00 €	1 012
	0	43	276,58 €	
2 ^{ème} trimestre 2019				
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 XX/XX/XXXX)	--
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 31/03/2019	--	258,79 €
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
Local commercial	direct	84/86 cours de Vincennes à Paris (12 ^{ème})	359 m ²	4 565 000 €	5,14 %
Local commercial	direct	95 quai de Bacalan à Bordeaux	1 143 m ²	4 552 800 €	5,67 %
Total des acquisitions :			1 502 m ²	9 117 800 €	



Localisation	84/86 cours de Vincennes - 75012 Paris
Acquis le	07/01/2019
Locataire	Franprix
Durée du bail	3/6/9



Localisation	95 quai de Bacalan à Bordeaux
Acquis le	22/03/2019
Locataires	Basic Fit
Durée du bail restant à courir	4 ans

Cession du trimestre

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

L'activité locative du trimestre

Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Commerce	4 rue Castellane à Paris (8 ^{ème})	218 m ²
Bureaux	17 rue d'Orléans à Neuilly sur Seine	126 m ²
Bureaux	5 rue de l'Ancienne Mairie à Clichy	109 m ²



3 relocations
453 M²



Pour un loyer de
132 K€

Principales libérations

	Localisation	Surface relouée
Bureaux	Parc Club du Millénaire bât 1 à Montpellier	391 m ²
Bureaux	17 rue d'Orléans à Neuilly sur Seine	126 m ²

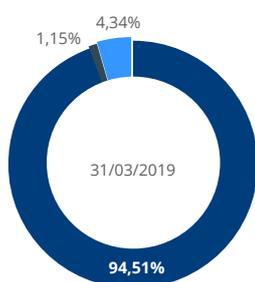
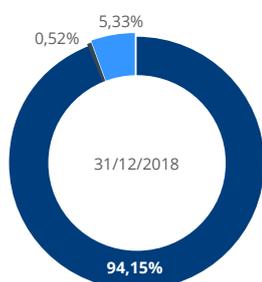


2 libérations
517 M²



Pour un loyer de
95 K€

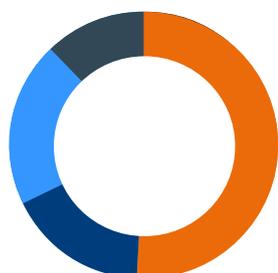
Taux d'occupation financier (TOF)



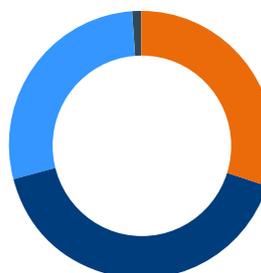
■ Taux de vacance
■ Franchises de loyer
■ Taux d'occupation financier (Aspim)

Répartition du patrimoine au 31/12/2018

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



■ Bureaux (51%)
■ Locaux commerciaux (17%)
■ Boutiques (20%)
■ Hôtels/Séminaires (12%)



■ Paris (30%)
■ Région Parisienne (41%)
■ Métropôles Régionales (28%)
■ 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 276,58 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 18,58 €, **soit une valeur de retrait de 258,00 € par part depuis le 1er 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'acquittent 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
(jusqu'au 30 juin 2019)
13 avenue Lebrun
92188 Antony Cedex
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°19.1 – SCPI PIERREVENUS
1^{ER} TRIMESTRE 2019