

Nouvelle adresse depuis le 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 Paris |
| Échéance statutaire | 50 ans |
| N° visa AMF | SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008 |
| Capital statutaire maximum | 130 050 000 € |
| Type de SCPI | Diversifiée |
| Capital | Variable |

| CHIFFRES-CLÉS | | INDICATEURS FINANCIERS | |
|------------------------------|--|--|--|
| | 31/12/2018 | 31/12/2019 | |
| Capitalisation | 196 357 141 € | 206 360 062 € | |
| Capital nominal | 108 621 891 € | 111 985 137 € | |
| Nombre d'associés | 189 | 200 | |
| Nombre de parts | 709 947 | 731 929 | |
| Dernier prix de souscription | 276,58 € (< 250 000 €) 258,00 € (> 250 000 €) | 281,94 € (< 250 000 €) 263,00 € (> 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 % | 93,69 % | |
| Valeur d'expertise des immeubles HD ⁽¹⁾ | 181 177 100,00 € | --- | |
| Nombre de baux | 114 | 116 | |
| Nombre d'immeubles | 75 | 78 | |
| Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...) | 10 188 441,71 € | 11 487 239,22 € | |
| Surface totale | 63 342,27 m ² | 67 004,77 m ² | |

Chère Associée, Cher Associé,

Tout d'abord, il est bon de souligner la continuité des investissements de votre SCPI, en rappelant pour mémoire, que depuis le début de l'année, nous avons investi plus de 14 millions d'euros pour une collecte de près de 6 millions d'euros.

C'est ainsi, que votre SCPI Piervenues a réalisé en début d'année deux acquisitions de qualité ; un premier local commercial situé cours de Vincennes à Paris 12^{ème} en date du 7 janvier 2019 et un second sis quai de Bacalan à Bordeaux acquis en date du 22 mars 2019.

En outre, votre SCPI a enrichi son parc immobilier en fin d'année, grâce à l'acquisition en date du 19 décembre 2019 en indivision (50%) avec la SCPI Foncia Pierre Rendement d'un somptueux château agrégé de ses dépendances sis dans la commune de Faverges-La-Tour. Le château dispose de 58 chambres et de 8 salles de réunions pouvant accueillir de 4 à 90 personnes ; l'ensemble immobilier niché au coeur d'un parc d'une surface de 15 hectares offre également de multiples activités de détente en intérieur (billard américain, babyfoot, bibliothèque...) comme en extérieur (piscine, tennis, terrains de sports...).

L'ensemble de ce business resort acquis pour un montant total de 10.500.000 euros droits et frais inclus (la quote-part de votre SCPI représentant ainsi 5.250.000 euros droits et frais inclus) est exploité par la société Chateauform', avec un bail ferme de 12 ans et un taux de rendement de 6% actes en mains, acteur phare dans l'organisation d'événements professionnels et publics.

Dans cette continuité, la capitalisation de votre SCPI s'élève au 31 décembre 2019 à plus de 206 millions d'euros. Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier de 93,69 % au 31 décembre 2019, avec un dividende distribué pour l'année 2019 qui ressort à 12,36 euros par part.

Nous vous rappelons qu'une valorisation du prix de la part est intervenue en juillet dernier, la faisant ainsi passer de 276,58 euros à 281,94 euros, soit une augmentation de 1,94 % avec un taux de distribution sur la valeur de marché qui ressort à 4,69 % (revenu 2019/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2019 soit 263,62 €).

En outre, dans le dessein d'étendre la visibilité des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par le magazine «le courrier financier» dans le cadre du sommet BFM Patrimoine 2019 qui se tenait au Palais d'Iena à Paris le 4 décembre 2019. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a mis l'accent sur les objectifs et les performances futures.

Dans ce même esprit, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a également été interviewée par le magazine TALK TALK MINUTE ; interview au cours de laquelle elle revient sur l'essence et les fondements de votre société de gestion. La vidéo mise en ligne le 15 janvier 2020 est accessible depuis le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=mxtdrmxycyM&feature=youtu.be>

Assemblée générale annuelle :

Nous informons les porteurs de parts de la SCPI PIERVENUES que l'Assemblée Générale se tiendra le Vendredi 29 mai 2020 à 17h dans la salle «PEGUY» au 4 rue du Havre - 75009 PARIS.

Nous vous rappelons que tous les associés ont la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire « Dématérialisation » disponible sur notre site internet www.pierre-gestion.foncia.com, rubrique « nos SCPI ».

Information de votre Société de Gestion :

Foncia Pierre Gestion prend son indépendance du groupe Foncia et accélère sa stratégie de croissance avec le soutien du fond de capital-développement Blackfin Capital Partners (Blackin) voir communiqué de presse joint.

Je reste ainsi que toute l'équipe de Foncia Pierre Gestion mobilisée sur la pérennité de nos résultats futurs. 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

Service Commercial
Tel. : 01.42.68.25.98

Siège social :
9, rue de téhéran 75008 PARIS

⁽¹⁾ La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion

◆ 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

| Période | MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019 | | | Total de parts nouvelles à la clôture |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------|---------------------------------------|
| | Offres de retraits enregistrés | Souscriptions enregistrées | Valeur | |
| 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 | 30 | 8 000 | 263,00 € | 7 992 |
| | 0 | 22 | 281,94 € | |
| 4 ^{ème} trimestre 2019 | 0 | 12 472 | 263,00 € | 12 972 |
| | 0 | 500 | 281,94 € | |

◆ 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 25/10/2019) | 3,09 € |
| Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 30/01/2020) | 3,09 € |
| Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾ Pour toutes parts souscrites au 31/12/2018 ; prélevé sur la distribution du 4 ^{ème} trimestre | - 0,03 € |

¹⁾ Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

◆ 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 € | 12,36 € |
| Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾ | - | - 0,03 € |
| Dividende net perçu au titre de l'année | - | 12,33 € |
| Prix de part acquéreur moyen pondéré | 253,15 € | 263,62 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) | 4,88 % | 4,69 % |
| 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 € | 263,62 € |
| Variation du prix moyen acquéreur de la part | + 1,97 % | + 4,14 % |

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 31/12/2019

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 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 4,40 % | 5,23 % | 8,24 % | 7,64 % |

Acquisitions du semestre

| Type | Mode de détention | Localisation | Surface | Prix d'acquisition acte en mains | Rentabilité acte en mains |
|----------------------|-------------------|--|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Séminaire commercial | Indivision | 1 rue de la Rolandière 38110 FAVERGES DE LA TOUR | 2 160,50 m ² | 5 250 000 € | 6,00 % |



| | |
|--------------------------------|--|
| Nom de l'actif | Châteauform' |
| Localisation | 1 rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR |
| Acquis le | 19/12/2019 |
| Locataire | Châteauform' |
| Durée du bail restant à courir | 12 ans |

Cessions du semestre

| Type | Mode de détention | Localisation | Surface | Prix de cession |
|--------------------------------|-------------------|--------------|---------|-----------------|
| Aucune Cession sur ce semestre | | | | |

L'activité locative du semestre

Activité locative

Principales relocations

| | Localisation | Surface relouée |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|
| Commerces | 34 rue St Jean à Nancy | 420 m ² |
| Bureaux | Le Capitole à Lyon | 318 m ² |
| Bureaux | 5 rue de l'Ancienne Mairie à Clichy | 238 m ² |



6 relocations
1 307 M²



Pour un loyer de
353 K€

Principales libérations

| | Localisation | Surface libérée |
|---------|---------------------------------------|--------------------|
| Bureaux | Parc Club du Millénaire à Montpellier | 145 m ² |
| Bureaux | Le Capitole à Lyon | 618 m ² |
| Bureaux | L'Escurial à Vandoeuvre Les Nancy | 279 m ² |

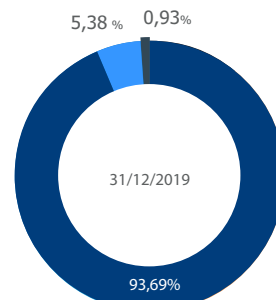
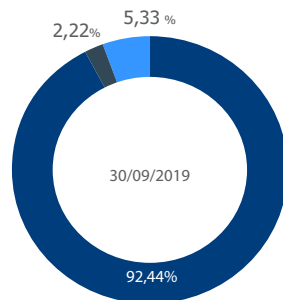
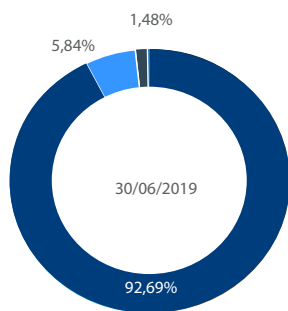


6 libérations
1 241 M²



Pour un loyer de
264 K€

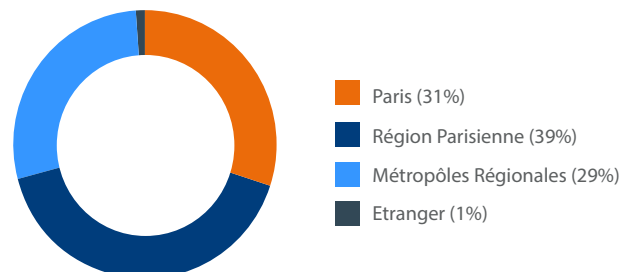
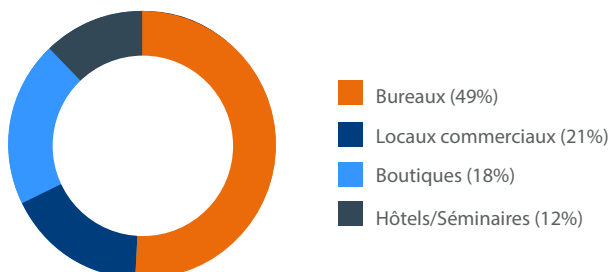
Taux d'occupation financier (TOF)



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

Répartition du patrimoine au 31/12/2019

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



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 2021 : 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 2020.

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.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résident est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou de crédit d'imposition. FONCIA PIERRE GESTION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

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 d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°19.4 –
SCPI PIERREVENUS
2^{EME} SEMESTRE 2019