

Chère Associée, Cher Associé,

Suite à la tenue de l'Assemblée Générale Mixte du 8 juin dernier qui a approuvé les valeurs de reconstitution et de réalisation de votre SCPI, et dans l'objectif de veiller à la protection de votre capital et de vous assurer un rendement régulier, nous avons le plaisir de vous confirmer le nouveau prix de la part de la SCPI PIERREVENUS.

Depuis le 1^{er} juillet 2017, pour toutes souscriptions inférieures à 100.000 euros le prix de la part est de 268 euros et de 250 euros pour les souscriptions supérieures à 100.000 euros.

Par ailleurs, nous sommes heureux de vous annoncer, que grâce à la collecte réalisée au cours du 1^{er} semestre 2017 (22 M€), votre SCPI PIERREVENUS est propriétaire, à hauteur de 13 millions d'euros, depuis le 5 mai 2017 d'un ensemble hôtelier composé de 8 hôtels 2 et 3 étoiles sous l'enseigne « LE ROI SOLEIL » situés dans l'Est de la FRANCE. Ces nouvelles acquisitions, acquises en indivision et louées avec des baux fermes de 12 ans, permettent d'optimiser le taux d'occupation financier de votre SCPI qui ressort sur ce trimestre à 87,25 % et témoignent de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

Dans cette optique, votre Société de Gestion a participé les 4 et 16 mai aux « RENCONTRES DU PARTICULIER » à Lille et à Lyon afin de promouvoir votre SCPI auprès des particuliers. Lors de cette manifestation à Lille (16 mai), Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue sur la conférence « Immobilier, placements financiers : pourquoi et comment diversifier son patrimoine ? », conférence co-animée par Monsieur Frédéric DURAN-BAZIN, rédacteur en chef du Magazine LE PARTICULIER. Cette conférence a suscité un vif intérêt. Enfin, le 26 juin, votre Société de Gestion a participé aux « ASSISES DE LA PIERRE PAPIER » à l'Hôtel Le Méridien Etoile à PARIS afin de promouvoir votre SCPI auprès des professionnels et des conseillers en gestion du patrimoine.



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Le 8 Juin 2017, 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 à cette Assemblée Générale.

Les 53 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 603.307 parts sociales représentant 92,88 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et 52 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 602.582 parts sociales représentant 92,76 % 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, plus de 99 %, et ont approuvé entre autres, les comptes et l'affectation du résultat 2016 ainsi que la modification statutaire proposée.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

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 31/12/2016	122 126 648,01 €
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 2016	Au 31 Mars 2017	Au 30 Juin 2017
Capital nominal	88 387 488,00 €	99 385 740,00 €	102 041 208,00 €
Capitaux collectés	122 126 648,01 €	139 953 880,01 €	144 258 203,73 €
Capitalisation*	153 586 258,56 €	172 697 338,80 €	177 311 604,96 €
Nombre d'associés	171	176	179
Nombre de parts	577 696	649 580	666 936
Nombre d'immeubles	66	67	74
Surface totale	49 184,37 m ²	51 588,77 m ²	59 269,97 m ²
Loyers quittancés	8 340 426,65 € du 01/01/16 au 31/12/2016	2 287 800,10 € du 01/01/17 au 31/03/2017	4 575 949,98 € du 01/01/17 au 30/06/2017
Valeur expertisée des immeubles HD	134 605 904,00 € ⁽¹⁾		
Valeur de réalisation**	131 391 016,28 € ⁽¹⁾		
Valeur de reconstitution	156 145 393,99 € ⁽¹⁾		

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 8 Juin 2017

* Nombre de parts par le prix de souscription en vigueur

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

3

Prix de souscription

Depuis le 1 ^{er} juillet 2017	Souscriptions Inférieures à 100.000 €	Souscriptions Supérieures à 100.000 €		
Prix de souscription d'une part :	268,00 Euros	250,00 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	23 Juin 2017
Prime d'émission :	97,00 Euros	97,00 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)	18,00 Euros	--	Date de la dernière actualisation :	- Juillet 2017 -
Valeur de retrait	250,00 Euros	250,00 Euros		

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2017				Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	Prix de souscription	Désistements enregistrés	
1 ^{er} trimestre 2017	1 026	72 910	248,00 €	-	71 884
	0	0	265,86 €	-	
2 ^{ème} trimestre 2017	0	17 354	248,00 €	-	17 356
	0	2	265,86 €	-	

5

Prix de la part acquéreur moyen pondéré

	Exercice 2016	Exercice 2017	
	Rappel du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois	Du 01/01/17 au 31/03/17 3 mois	Du 01/01/17 au 30/06/17 6 mois
Souscriptions inférieures à 100.000 €	265,54 €	265,86 €	265,86 €
Souscriptions supérieures à 100.000 €	245,88 €	248,00 €	248,00 €

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 2017	3,09 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2017	3,09 €	--	--

Rappel revenu annuel 2016	12,36 € / 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 (2011/2016)	10 ans (2006/2016)	15 ans (2001/2016)	20 ans (1996/2016)
4,57 %	7,10 %	8,09 %	7,32 %

	2016		2017	
	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	12,36 €	12,36 €	ND	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	265,54 €	245,88 €	ND	ND
Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/17 au 30/06/17	--	--	265,86 €	248,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)	4,65 %	5,03 %	ND	ND
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	262,64 €	245,00 €	265,54 €	245,88 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	265,54 €	245,88 €	ND	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)	1,10 %	0,36 %	ND	ND

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 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 SCPL. 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

Libérations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m ²	Date
14 avenue de l'opéra 75001 PARIS	Bureaux	193 m ²	14/04/2017
17 rue d'Orléans 92200 NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	255 m ²	30/04/2017
Avenue de l'Europe 59223 RONCQ	Locaux d'activités	1 890 m ²	30/04/2017
Résidence Porte Bannier 45000 ORLEANS	Commerce	62,51 m ²	30/03/2017

Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m ²	Date
Le Melies – rue de Paris 93100 MONTREUIL	Bureaux	484 m ²	15/05/2017
61 rue des Saints-Pères 75006 PARIS	Commerce	85 m ²	01/05/2017
14 avenue de l'Opéra 75001 PARIS	Bureaux	193 m ²	01/06/2017
Résidence Porte Bannier 45000 ORLEANS	Commerce	62,51 m ²	01/04/2017

8 Patrimoine

Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix net vendeur
08/06/2017	Tour Lille Europe – Avenue Le Corbusier – 59000 LILLE	Bureaux	1.100 m ²	2.500.000 €

Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD
05/05/2017	ZA Ile Napoléon – CD 201 – 68390 SAUSHEIM	Hôtel	698,00 m ²	12.200.000 €
05/05/2017	13 B rue de la Griotte -68260 KINGERSHEIM	Hôtel	953,20 m ²	
05/05/2017	1B rue des Frères Lumière – 68000 COLMAR	Hôtel	919,60 m ²	
05/05/2017	4 rue Thomas Edison – 67450 MUNDOLSHEIM	Hôtel	1 021,20 m ²	
05/05/2017	10 rue Joseph Graff – 67810 HOLZHEIM	Hôtel	1 090,00 m ²	
05/05/2017	Bois de Coulanges – 57360 AMNEVILLE-LES-THERMES	Hôtel	1 207,60 m ²	
05/05/2017	26 rue des Métiers – 68000 COLMAR	Hôtel	1 574,00 m ²	
05/05/2017	45 avenue Général Patton – 57500 SAINT-AVOLD	Hôtel	1 317,60 m ²	

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 2016	Taux d'occupation financier	Au 30/09/2016	Au 31/12/2016	Au 31/03/2017	Au 30/06/2017
89,17 %		88,90 %	91,73 %	91,10 %	87,25 %

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 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 2018 : 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 2017.

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. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2016 : 248 euros**

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 268,00 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 18,00 euros, soit une valeur de retrait de **250,00 € par part depuis le 1^{er} juillet 2017**.

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 € 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.