













Date de création (RCS)	29 octobre 1968
N° d'immatriculation RCS	303 023 824 RCS Nanterre
Échéance statutaire	82 ans
N° visa AMF	SCPI n°07-06 du 2 mars 2007
Capitale statutaire maximum	12 852 000 €
Type de SCPI	Bureaux
Capital	Fixe

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS	31/12/2018	31/03/2019
Capitalisation <sup>1</sup> 	118 886 880 €	101 640 000 €
Capital nominal 	12 852 000 €	12 852 000 €
Nombre d'associés 	3 035	3 040
Nombre de parts 	84 000	84 000
Dernier prix acquéreur 	1 415,32 €	1 210,00 €
Valeur de réalisation 	107 462 203,86 €	---
Valeur de reconstitution 	121 368 385,19 €	---

INDICATEURS IMMOBILIERS	31/12/2018	31/03/2019
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> 	75,88 %	80,02 %
Valeur d'expertise des immeubles HD 	114 398 000,00 €	---
Nombre de baux 	71	71
Nombre d'immeubles 	37	37
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...) 	6 410 464,79 €	1 744 749,04 €
Surface totale 	40 734,26	40 734,26

## ÉDITO

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2018, s'est vue confirmée les différents points que nous vous avons exposés dans nos précédents bulletins trimestriels, à savoir :

- la fin des travaux de notre immeuble situé Rue de Milan ainsi que sa relocation à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018 avec un bail ferme de 9 ans,
- une distribution de 57 euros par part proche du résultat réalisé de 57,01 euros.

L'année 2019 sera ainsi celle de la consolidation des immeubles loués rue Faubourg St Antoine et Rue de Milan pour lesquels votre SCPI a financé des travaux pour un montant de près de 8 millions d'euros au cours des dernières années. C'est également, une année de transition dans le cadre du plan de restructuration d'envergure lancé pour l'INSEEC pour l'actif situé Rue de Vellefaux, qui interviendra fin 2019 et au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Par conséquent, comme l'an passé, votre SCPI a tenu de faire le choix de la prudence en maintenant la distribution à hauteur du résultat réalisé.

Néanmoins, nous tenons à vous préciser que cette politique de restructuration de patrimoine est nécessaire afin de garantir à votre SCPI, sur les années à venir une place de premier choix tout en terme de renommée que de résultats parmi les SCPI de rendement.

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 ORDINAIRE

Par ailleurs, nous informons les porteurs de parts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER que l'Assemblée Générale Annuelle se tiendra **le Vendredi 28 juin 2019 à 11 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](mailto:scpi@foncia.fr)

Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

Siège social :

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

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019 : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

## ◆ **Marché des parts** (Mouvements trimestriels)

Nous vous informons que la confrontation des ordres de vente et d'achat du mois d'août 2019 aura lieu le vendredi 30 août à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

FIXE	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nbre de parts)	
					A la vente	A l'achat
	22/01/19	0	1 289,00 €	1 415,32 €	211	0
	20/02/19	112	1 102,00 €	1 210,00 €	681	0
	20/03/19	186	1 102,00 €	1 210,00 €	519	0
	1 <sup>er</sup> trimestre	298	1 102,00 € **	1 210,00 € **		

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 4 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

\*\* Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

## ◆ **Distribution des revenus de l'année 2019** (En € par part en pleine jouissance)

Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 25/04/2019)	13,95 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 4 <sup>ème</sup> 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	57,00 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré	1 426,91 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré du 01/01/2019 au 31/03/2019	--	1 210,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,00 %	ND
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	1 428,00 €	1 426,91 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	1 426,91 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part	- 0,08 %	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
4,98 %	12,16 %	13,35 %	11,92 %

## Acquisitions du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition	Rentabilité prev.
<b>Aucune Acquisition sur ce trimestre</b>					
Total des acquisitions :					

## Cessions du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession	Plus-value / Moins-value nette
<b>Aucune Cession sur ce trimestre</b>					

## L'activité locative du trimestre

### Principales relocations

Localisation	Surface relouée
Bureaux 25 rue Claude Tillier à Paris (12 <sup>ème</sup> )	600 m <sup>2</sup>

### Principales libérations

Localisation	Surface relouée
Bureaux 8/10 rue de la Ferme à Boulogne	312 m <sup>2</sup>

### Activité locative



1 relocation  
**600 M<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**204 K€**

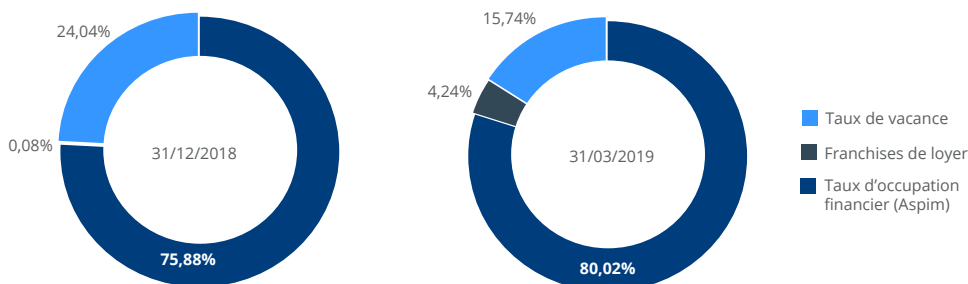


1 libération  
**312 M<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**81 K€**

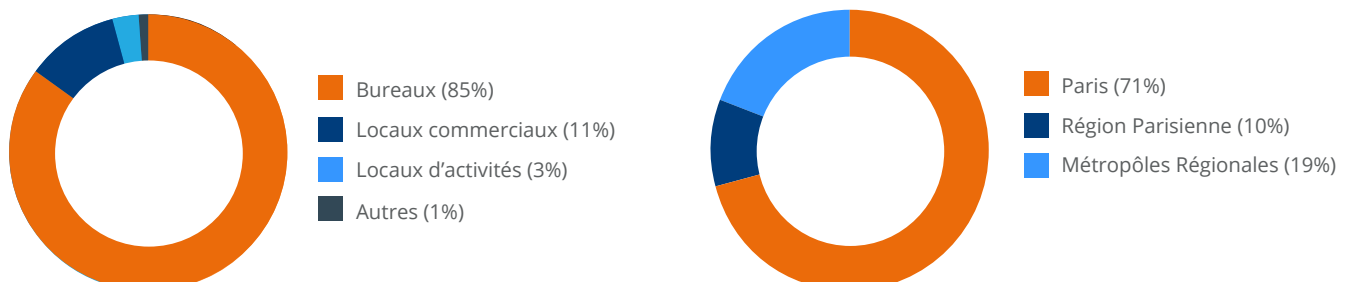
## Taux d'occupation financier (TOF)



Le taux d'occupation au 31 mars 2019 (80,02%) tient compte de la libération par la Préfecture de Police d'une partie de l'actif situé avenue Claude Vellefaux à Paris (pour un impact de 5,26 %). La société de gestion a d'ores et déjà bien avancé sur le projet de réhabilitation de cet actif réalisé avec un locataire identifié.

## 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)



## 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 :**

**1 279,08 €**

**Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 :**

**1 279,08 €**

## 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 1er 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 procède le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre site internet : pierre-gestion.foncia.com. Pendant cette même période, la société de gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

## 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 du taux de TVA 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.

## 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 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 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.

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 LE PATRIMOINE FONCIER**  
**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**