

### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Compte tenu des modifications statutaires relatives à l'entrée en vigueur de la directive « AIFM » et de la mise en conformité de certains articles des statuts, nous vous informons que l'Assemblée Générale de cette année sera une Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le **16 Juin 2014 à 17 heures** dans la salle « Péguy » au 4 rue du Havre – 75009 PARIS.

**Nous comptons sur chacun d'entre vous pour nous retourner votre bulletin de vote signé afin d'obtenir le quorum nécessaire, qui je vous le rappelle est de 50 %, et ainsi éviter les frais supplémentaires d'une deuxième Assemblée.**

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 variable
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS
Date de création	28 octobre 1988
N° d'immatriculation au RCS	348 480 849 RCS Paris
Echéance statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	122 400 000 €
Capital collecté au 31/12/2013	99 642 105,72 €
Visa AMF	SCPI n°08-16 du 7 octobre 2008

### CONTACT

Service Associés  
Tel. : 01.55.52.53.16  
Fax. : 01.55.52.52.51  
E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)  
Site internet : [Foncia.com](http://Foncia.com)

## 2 Situation du Capital

Capital autorisé : 800 000 parts soit 122 400 000,00 €

	Au 31 Décembre 2013	Au 31 Mars 2014
Capital nominal	74 383 398,00 €	74 384 928,00 €
Capitaux collectés	99 642 105,72€	99 644 732,12 €
Capitalisation	127 657 468,28 €	127 689 264,64 €
Nombre d'associés	165	165
Nombre de parts	486 166	486 176
Nombre d'immeubles	60	61
Surface totale	43 560,97 m <sup>2</sup>	45 212,97 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	8 306 108,26 € du 01/01/13 au 31/12/13	2 074 310,70 € du 01/01/14 au 31/03/14
Valeur expertisée des immeubles HD	106 226 842,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation*	111 194 501,57 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	130 136 597,08 € <sup>(1)</sup>	

(1) Ces valeurs seront approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 Juin 2014

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

## 3 Prix de souscription

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2014	Souscriptions Inférieures à 100.000 €	Souscriptions Supérieures à 100.000 €
Prix de souscription d'une part :	<b>262,64 €</b>	<b>245,00 €</b>
Nominal :	153,00 €	153,00 €
Prime d'émission :	92,00 €	92,00 €
Commission de souscription 6 % HT soit 7,20 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2014)	17,64 €	--
Valeur de retrait	<b>245,00 €</b>	<b>245,00 €</b>

Début de jouissance :	Premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	25 Mars 2013
La note d'information a reçue de l'Autorité des marchés financiers :	Le Visa SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008.
Date de la dernière actualisation :	- Avril 2013 -

## 4

## Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNÉE 2014				Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits Enregistrées	Souscriptions enregistrées	Prix de souscription	Désistements enregistrés	
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	0	0	245,00 €	-	10
	0	10	262,44 €	-	

## 5

## Prix de la part acquéreur moyen pondéré

	Exercice 2013	Exercice 2014
	Rappel du 01/01/13 au 31/12/13 12 mois	Du 01/01/14 au 31/03/14 3 mois
Souscriptions inférieures à 100 000 €	262,58 €	262,64 €
Souscriptions supérieures à 100 000 €	244,41 €	245,00 €

## 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 forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	3,45 €	--	--
<b>Revenu prévisionnel 2014</b>	14,10 € / part	<b>Revenu annuel 2013</b>	14,10 € / 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 (2008/2013)	10 ans (2003/2013)	15 ans (1998/2013)	20 ans (1993/2013)
4,70%	8,91%	7,84%	5,99%

	2013		2014	
	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 libératoire au titre de l'année	14,10 €	14,10 €	ND**	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	262,58 €	244,41 €	ND	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2014 avant prélèvement libératoire	--	--	14,10 €	14,10 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/14 au 31/03/14	--	--	262,64 €	245,00 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,37 %</b>	<b>5,77 %</b>	<b>5,37 %</b>	<b>5,75 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	259,07 €	242,90 €	262,58 €	244,41 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	262,58 €	244,41 €	ND	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)</b>	<b>1,35 %</b>	<b>0,62 %</b>	ND	ND

\*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.

\*\* ND : non déterminé.

## 7

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Lotissement Baichere 11000 CARCASSONNE	Locaux commerciaux	925 m <sup>2</sup>		2,05 %
1 Allée du Moulin Berger à ECULLY 69130	Bureaux	221 m <sup>2</sup>		0,49 %
Parc Club de Brabois – 17 avenue de la Forêt de Haye à VANDOEUVRE LES NANCY 54500	Bureaux	1 213 m <sup>2</sup>		2,68 %
Parc Club de l'Eraudiere 44000 NANTES	Bureaux	720 m <sup>2</sup>		1,59 %
Parc Club du Millénaire – 1025 rue Henri Becquerel à MONTPELLIER 34000	Bureaux	876 m <sup>2</sup>		1,94 %
Avenue de l'Europe 59000 RONCQ	Locaux industriels	1 890 m <sup>2</sup>		4,18 %
Tour emeraude 72000 LE MANS	Bureaux	1 484,50 m <sup>2</sup>		3,28 %
Esplanade Coligny à ORLEANS 45000	Commerce	116 m <sup>2</sup>		0,26 %
77 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 75011	Commerce	60 m <sup>2</sup>		0,13 %
<b>Total des surfaces vacantes (m<sup>2</sup>)</b>		<b>7 505,50 m<sup>2</sup></b>		

## 8

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

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

#### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
28/01/2014	64 rue Louise Michel à LEVALLOIS PERRET (92300)	Bureaux	1 652 m <sup>2</sup>	7 500 000 €

#### 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 2013	Taux d'occupation financier	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013	Au 31/03/2014
94,80 %		95,92 %	94,43 %	93,13 %	92,74 %

## 9

### 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 depuis la déclaration de revenus 2003, bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement depuis 2006 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.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24 %. 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 2015 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 30 novembre 2014**

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 2013 : 245 euros**

## 10 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 262,64 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,64 euros, soit une valeur de retrait de **245,00 € par part** à compter du 1er janvier 2014.

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'acquéreurs 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 € TTC est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

## 11 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 1er janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 euros TTC 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 d'immobilier ou de droits immobiliers » si il y a lieu.

### Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 77 € HT soit 92,40 € TTC (au taux de TVA actuellement 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.

**La note d'information de la SCPI PIERREVENUS a reçu de l'AMF le Visa SCPI n° 08-16 en date du 7 Octobre 2008**

Siège social : 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS

**Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**  
**Agrément COB devenue AMF n° 95-30 en date du 24 avril 1995**