

PIERREVENUS

RAPPORT
ANNUEL

**FONCIA**
PIERRE GESTION

2018





FONCIA

RAPPORT ANNUEL



PIERREVENUS

2018

Table des matières

MOT DU GERANT	4
PIERREVENUS / CHIFFRES CLES	5
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	16
REGLEMENTATION	17
REGIME FISCAL DES REVENUS	18
TRESORERIE	19
RESULTATS	19
COMPTES DE L'EXERCICE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	37
ASSEMBLEE GENERALE	40
GLOSSAIRE	42

MOT DU GERANT

L'environnement économique en 2018

L'année 2018 se clôture par une croissance de 1,5%* soit une légère baisse (de 0,80) par rapport à l'année 2017 où elle était de l'ordre de 2,3 %.

Après un niveau de croissance record atteint en 2017, le début 2018 a connu un démarrage un peu moins rapide, dû à une faible diminution de la consommation des ménages en biens, dans un contexte international de multiplication des incertitudes avec notamment le dossier du Brexit.

Néanmoins, la croissance est restée soutenue pendant la seconde moitié de l'année 2018 et se stabilise sur les deux derniers trimestres à 0,3% avec une progression du PIB de près de 0,4% par trimestre, sous l'effet des mesures de soutien au pouvoir d'achat, une croissance modérée de l'emploi salarié et du maintien des taux d'emprunt à un niveau bas.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2018

En hausse de 12% par rapport à 2017, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros**, soit la cinquième année consécutive de progression.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux, à la fin du 3^{ème} trimestre 2018, les bureaux concentrent 70% des montants investis, soit une hausse de 26% par rapport à 2017 localisé principalement à Paris-Ile de France.

Cette progression est confirmée au quatrième trimestre, qui représente à lui seul la multiplication de transactions d'envergure.

La surface totale des actifs transactés en 2018 (environ 9,2 millions de m²) n'aura d'ailleurs progressé que de +3% en un an ; c'est donc bien la hausse des prix qui alimente la progression des volumes d'investissement.

Le niveau d'investissement en commerce est également en hausse de 14% par rapport à l'année précédente avec 2,4 milliards d'euros investis, et ceux en logistique atteignent 1,5 milliards d'euros soit une hausse de 37%. Ainsi, la tendance de l'immobilier français et européen est marquée par une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : croissance des loyers faciaux puis économique.

Perspectives et évolutions 2018

En 2018, l'engouement pour le placement dans les SCPI de rendement n'a pas failli. Après une année 2017 marquée par une collecte nette de 6,2 milliards d'euros, la tendance est légèrement en retrait en 2018 avec une collecte de plus de 5 milliards d'euros, restant à la hauteur de 2016.

La fin d'année 2018 a été très active en matière d'investissements avec 2 milliards investis principalement dans des actifs de bureaux à plus de 50 %, suivi des actifs de commerce à plus de 20%, de nombreux investissements ont été réalisés sur la zone du grand Paris et comme en 2017 sur la zone euro.

Quant à la capitalisation, les SCPI d'immobilier d'entreprise sont en progression (+13 %), puisqu'elles passent de plus de 46 milliards d'euros fin 2017, à près de 52 milliards d'euros au 31 décembre 2018, permettant à nouveau d'afficher un record historique : étant rappelé que la capitalisation des SCPI a quasi doublé en quatre ans, en effet elle affichait en juin 2014 près de 29 milliards d'euros.

La capitalisation des SCPI diversifiées connaît également une hausse significative avec une progression de près de 52 % passant de 3,430 milliards d'euros en 2017 à 5,199 milliards d'euros au 31 décembre 2018***.

Votre SCPI PIERREVENUS a aussi confirmée cette année sa progression avec une capitalisation de 196 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 182 millions d'euros au 31 décembre 2017, affichant ainsi une hausse de 7,69% par rapport à l'exercice précédent.

D'autre part, une revalorisation du prix de la part est intervenue en juillet dernier, la faisant passer de 268,00 € à 276,58 € soit une augmentation de 3,20%, avec un taux de distribution sur la valeur de marché qui ressort à 4,88 % (revenu 2018 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2018 soit 253,15 €), la distribution de dividende de votre SCPI ressort pour l'année 2018 à 12,36 euros permettant ainsi de redoter le report à nouveau de votre SCPI de 37 469,51 €.

Grâce à une collecte de près de 7 millions d'euros et à l'utilisation de notre découvert autorisé en ce compris 4,6 millions d'euros signé les premiers jours de Janvier 2019, nous avons investi au cours de l'année 2018, près de 20 millions d'euros dans des actifs sécurisés, dont un immeuble situé à RILLIEUX LA PAPE en date du 10 octobre 2018 et rue de Cotentin à Paris en date du 4 décembre 2018 ainsi qu'un local commercial situé à PARIS (75012) Cours de Vincennes d'une surface de 356 m² pour un montant de 5 millions d'euros.

Ces acquisitions sont accompagnées de la conclusion de baux fermes de longue durée (9 et 12 ans) afin d'augmenter de manière significative sur 2019 les loyers quittancés; ce qui conduit votre SCPI à enregistrer un taux d'occupation financier de 94,15 % au 31 décembre 2018. Au cours de l'exercice 2019, nous continuerons d'utiliser cette faculté afin d'optimiser les résultats de votre SCPI.

Comme les années précédentes, votre Société de Gestion se mobilise par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, pour assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

*Source INSEE

**Source Cushman & Wakefield

*** Source IEIF

PIERREVENUS

- Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 108 621 891 € au 31 décembre 2018
- Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- Date de création : 28 Octobre 1988
- N° siren : 348 480 849 RCS NANTERRE
- Durée statutaire : 50 ans
- Capital statutaire maximum : 130 050 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2018	Global	Par part
Capital souscrit		108 621 891,00 €	153,00 €
Nombre de parts		709 947	
Nombre d'associés		189	
Valeur vénale / Expertise		181 177 100,00 €	255,20 €
Valeur de réalisation		169 071 357,37 €	238,15 €
Valeur de reconstitution		201 460 089,55 €	283,77 €
Prix de souscription :			
▸ souscriptions inférieures à 250.000 €			276,58 €
▸ souscriptions supérieures à 250.000 €			258,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 250 000 €)		196 357 141,20 €	
Prix moyen pondéré :			
▸ souscriptions inférieures et supérieures à 250.000 €			253,15 €
Prix de retrait			258,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾			255,57 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2018 ⁽²⁾			252,62 €
Bénéfice ⁽³⁾		8 577 521,90 €	12,41 €
Distribution de dividendes 2018 ⁽³⁾		8 540 052,39 €	12,36 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2018)		1 332 683,79 €	1,87 €
Surface en m ²		63 342,27 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		75	
Taux d'occupation financier		94,15 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 99,06 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 97,91 %

⁽³⁾ Base de 690 943 parts en jouissance sur toute l'année

CAPITALISATION
196 M€

94,15%
Taux
d'occupation
financier

75
Actifs

189
Associés

12,36 €/part
Dividende 2018

1,87 €/part
Report à nouveau

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B642037162
Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

RESPONSABLE DE L'INFORMATION :

Madame Monica DA COSTA
▸ Tel: 01 55 52 53 16
▸ Site internet: pierre-gestion.foncia.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

Monsieur **Jean-Jacques DEDOUIT**
19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Vice-Président

Société AVIVA VIE

Représentée par Monsieur **Benoit POZZO DI BORGIO**
70, avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES (92273)

Secrétaire

Monsieur **Jean-Claude CAILLIAU**
24, avenue Jules Janin - PARIS (75116)

Membres

Madame **Anne-Patricia DEDOUIT**
19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Madame **Anne-Marie CAILLIAU**
24, avenue Jules Janin - PARIS (75116)

Monsieur **Jean-Marie BESSON**
35, boulevard de la Saussaye - NEUILLY SUR SEINE (92200)

SCI AVENIR IMMOBILIER

Représentée par Madame **Jacqueline LEBRUN**
1, rue de Sassay - CONTRES (41700)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

29, rue d'Astorg - PARIS (75008)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18/06/2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2018, mandat renouvelable en juin 2019.

Suppléant

Cabinet RBB Advisors

133 bis, rue de l'université - PARIS (75007)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16/06/2015 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2020, mandat renouvelable en juin 2021.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - PARIS (75001)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2017 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021, mandat renouvelable en juin 2022.

DEPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

La société PIERREVENUS a été constituée le 28 octobre 1988 sous forme de SCI, dans une optique de placement patrimonial par des particuliers, qui ont jugé souhaitable de l'élargir en l'ouvrant au public. La transformation de SCI en SCPI s'est effectuée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 1989. La gestion de la SCPI a été assurée par la SERCC (Société de Gestion de Capitaux Collectés).

La société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 2008 par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2008.

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 12 201 257,09 € (80 035 000 F) divisé en 80 035 parts de 152,45 € (1.000 F) de nominal.

Les parts souscrites par les fondateurs entre le 03/10/1988 et le 30/12/1988 au prix de 190,58 € (1.250 F) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2018 ont décidé de porter le capital plafond à 130 050 000 € soit 850 000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2018 est de 108 621 891,00 €. Il est divisé en 709 947 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 189 associés, composés à hauteur de 95% de personnes morales et 5% de personnes physiques.

EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31/12	78 115 374	80 894 760	88 387 488	104 208 759	108 621 891
Montant des capitaux collectés	5 976 022	4 449 954	12 058 372	25 673 306	7 293 988
Nombre de parts au 31/12	510 558	528 720	577 696	681 103	709 947
Nombre d'associés	166	165	171	179	189
Prix d'entrée au 31/12	262,64*	262,64*	265,86*	268,00*	276,58**

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2018, deux prix de souscription ont été enregistrés :

A. du 1^{er} janvier au 30 juin 2018

- Souscription inférieure à 100 000 €, 268,00 € par part.
- Souscription supérieure à 100 000 €, 250,00 € par part.

B. du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018

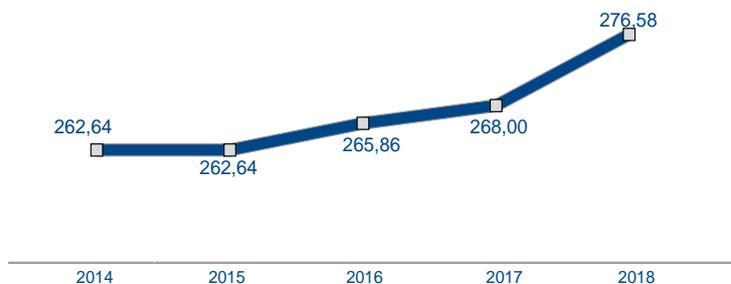
- Souscription inférieure à 250 000 €, 276,58 € par part.
- Souscription supérieure à 250 000 €, 258,00 € par part.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	262,64* du 01/01/14 au 31/12/14	262,64* du 01/01/15 au 31/12/15	265,86* depuis le 01/07/16	268,00* depuis le 01/07/17	276,58** depuis le 01/07/18
Prix de souscription net acquéreur* au 1 ^{er} janvier			262,64	265,86	268,00
		-	+ 1,23%	+ 0,80%	+ 3,20%
			+ 5,31%		

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €
** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)

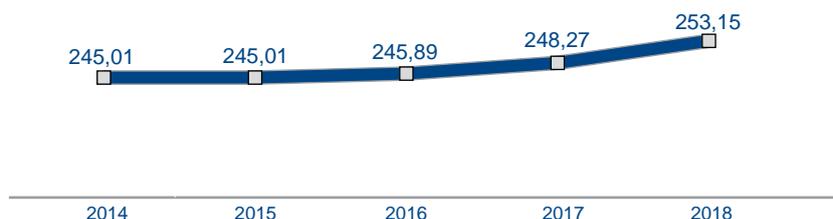


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix moyen pondéré de la part *pour les souscriptions < et > à 100 000 € **pour les souscriptions < et > à 250 000 €	245,01*	245,01*	245,89*	248,27*	253,15**
Variation de prix moyen pondéré ⁽¹⁾		-	+ 0,36%	+ 0,97%	+ 1,97%
			+ 3,32%		

⁽¹⁾ Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

1. La cession ou le retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI 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 courrier recommandé avec avis de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux), de la copie de la pièce d'identité du ou des demandeurs.

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.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividendes le jour de l'envoi du chèque ou du virement à l'intérieur de l'augmentation du capital lorsqu'elles ont été compensées.

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 :
 - **01/01/2018 au 30/06/2018** : prix de souscription en vigueur de 268,00€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% soit 18,00€, soit une valeur de retrait de 250,00 € par part.
 - **01/07/2018 au 31/12/2018** : prix de souscription en vigueur de 276,58€ 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.
- **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.**

▸ **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 L214-93 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 de la valeur de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

2. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquiesce des droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 €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 immobilières » s'il y a lieu.

IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2018

Au cours de l'exercice 2018, il a été enregistré la souscription de 31 074 parts au nominal de 153€ et le retrait de 2230 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 28844 parts au nominal de 153€, soit 4 413 132€

Au 31 Décembre 2018, il n'y a eu aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	136	1903	18060	1036	2230
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	0,03%	0,36%	3,13%	0,15%	0,31%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	-	-	-	-	-

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI PIERREVENUS se compose au 31 décembre 2018 de 75 actifs immobiliers représentant une surface totale de 63 342,27 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 151 555 908 €.

CREDIT FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2018 à 181 177 100 € hors droits.

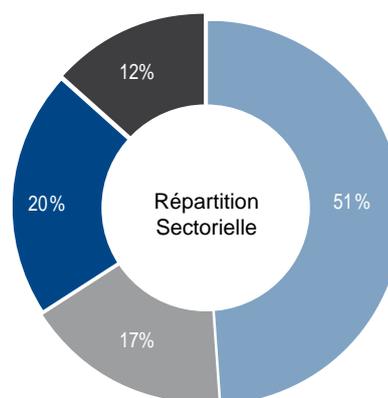
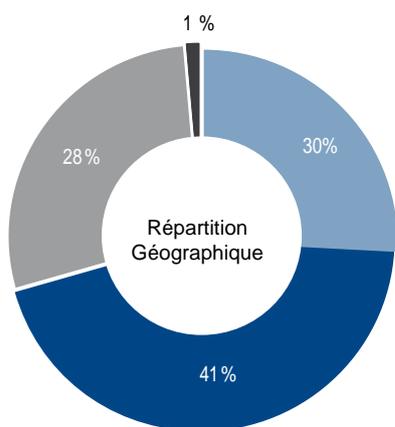
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2018, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et de la cession détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 167 217 100 € en 2018, contre 164 362 655 € en 2017, faisant ainsi apparaître une hausse de 1,74%.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant, selon la sectorisation géographique, entre 6,90% et 7,50% de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	27 290 000 15,06%	53 036 000 29,27%	12 559 000 6,93%		92 885 000 51,27%
	LOCAUX COMMERCIAUX & ACTIVITES	7 300 000 4,03%	12 174 000 6,72%	11 246 000 6,21%		30 720 000 16,96%
	BOUTIQUES	20 250 000 11,18%	9 140 000 5,04%	5 660 000 3,12%		35 050 000 19,35%
	HOTELS / SEMINAIRES			20 427 000 11,27%	2 095 100 1,16%	22 522 100 12,43%
	TOTAUX	54 840 000 30,27%	74 350 000 41,04%	49 892 000 27,54%	2 095 100 1,16%	181 177 100 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

► **Acquisitions** : Lors de l'exercice 2018, la SCPI a réalisé deux acquisitions :

	En € droits & frais inclus
208, avenue du 8 Mai 1945 RILLIEUX LA PAPE (69140) Bureaux et activité de 1 942 m ² acquis le 10/10/2018	4 285 000
26/28 rue de Cotentin PARIS (75015) Bureaux de 1 381,50m ² acquis le 04/12/2018	10 483 250
Total	14 768 250

► **Engagement** : Lors de l'exercice 2018, la SCPI a signé un compromis :

	En € droits & frais inclus
84/86 cours de Vincennes PARIS (75012) Local commercial de 359 m ² compromis signé le 22/10/2018	4 567 750
Total	4 567 750

► **Cession** : Lors de l'exercice 2018, la SCPI a réalisé une cession

	En € net vendeur
Tour Emeraude LE MANS (72000) Bureaux de 1 593 m ² vendu le 10/12/2018	700 000
Total	700 000

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation financier au 31 décembre 2018 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 94,15%.

Le montant des loyers facturés en 2018 s'élevait à 10 188 441,71 € contre 9 574 564,34 € en 2017 soit une augmentation de 6,41 % liée essentiellement aux nouvelles acquisitions réalisées en 2017 et 2018.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

30.81	Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE Acquisition 2017 - Effet année pleine	250 935,19
30.74	26 rue des Métiers - COLMAR (68) Acquisition 2017 - Effet année pleine	55 071,04
30.83	208 avenue du 8 Mai 1945 - RILLIEUX LA PAPE (69) Acquisition 2018	53 478,26
30.73	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57) Acquisition 2017 - Effet année pleine	45 371,56
30.11	Le Méliès - MONTREUIL (93) Effet année pleine - relocation courant 2017	42 269,07
30.75	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68) Acquisition 2017 - Effet année pleine	40 560,50
30.84	24/26 rue Cotentin - PARIS (15 ^{ème}) Acquisition 2018	38 724,95
30.78	4 rue Thomas Edison - MUNDFOSHEIM (67) Acquisition 2017 - Effet année pleine	33 046,12
30.79	45 avenue Général Patton - SAINT-AVOLD (57) Acquisition 2017 - Effet année pleine	31 178,06
30.76	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67) Acquisition 2017 - Effet année pleine	28 385,84

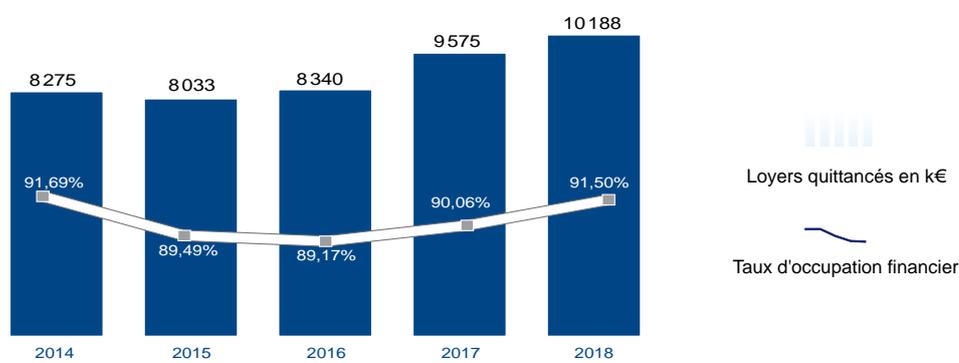
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE (en €)

30.37	4 rue de Castellane - PARIS (6 ^{ème}) Vacance	- 40 192,31
30.46	5 rue de l'ancienne Mairie - CLICHY (92) Vacance	- 38 684,89
30.01	Le Forum - LE FAYET (02) Vacance et franchise	- 33 399,64
30.42	L'Escurial - VANDOEUVRE LES NANCY (54) Vacance	- 24 895,37
30.18	15 avenue de la Libération - MELUN (77) Vacance et franchise	- 15 988,85
30.43	Le Parc Club de l'Eraudière - NANTES (44) Vacance (dépat de Canon)	- 61 444,47
30.68	17 rue d'Orléans - NEUILLY SUR SEINE (92) Vacance et franchise	- 10 133,61

	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	9 025 014	8 976 681	9 353 031	10 631 335	11 135 451
Loyers quittancés	8 275 389	8 033 045	8 340 427	9 574 564	10 188 442
	- 2,93%	+ 3,83%	+ 14,80%	+ 6,41%	
			+ 23,12%		

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018
91,69%	89,49%	89,17%	90,06%	91,50%

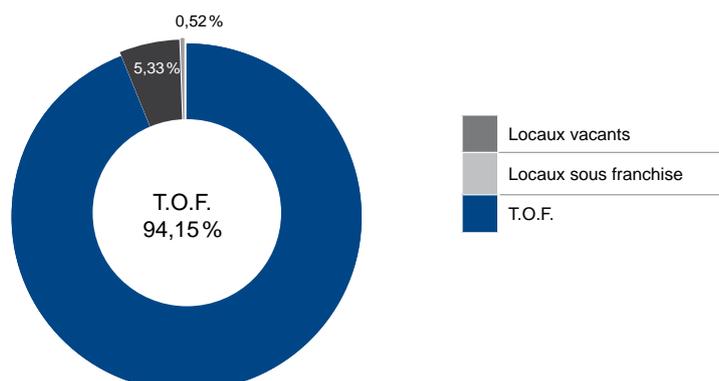
Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 5 ans



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2017	91,10%	87,25%	90,14%	91,70%
2018	91,40%	88,32%	91,99%	94,15%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2018, 6 851 m²
sur un total de 63 342,27 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 31 décembre 2018



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année.

Locaux vacants au 31/12/17					Relocation en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
30.07	Lotissement Baichère CARCASSONNE (11 000)									
	La Halle	01/08/13	925	46 250						52 812
30.14	Horizon Sud 137 rue Paul Hochart L'HAY LES ROSES (94 240)									
	L'OREAL	30/09/14	1 683	117 784						124 009
30.39	1, Allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)									
	Axa Beguinot	30/06/17	61	6 022						6 022
30.42	L'Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)									
	Cesi	14/08/17	118	8 260						7 334
	Bleger rhein Poupon	01/01/17	180	12 600						18 905
	Cesi	14/08/17	319	22 330						23 436
	La Poste	01/07/13	409	28 630						30 164
	Vacant	01/01/08	270	18 900						19 912
	Extelia/Docapos	01/01/09	180	59 460						59 460
	Docapost BPO	31/06/16	836							
	Seba Al Agence de Nancy	01/04/12	225	15 750						16 594
Michel Poupon	30/06/16	49	3 430						3 614	
30.44	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)									
	Kario	31/01/15	100	9 500	Thesis Groupe	01/08/18	464	48 950	+ 11%	37 991
	Capelli	31/03/15	103	9 785						
	Groupe France Agricole	29/02/16	161	15 295						
Clarelia	01/01/16	100	9 500							
30.46	Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34 000)									
	Tamata	01/01/17	119	21 420	Business Management	01/08/18	119	22 230	+ 3 %	16 414
	Bronson	10/01/17	228	41 040	Elgea	14/05/18	228	40 000	- 2 %	15 108
	Bronson	10/01/17	238	42 840	MC Conseil	01/07/18	238	49 930	+ 16%	27 526
	Bronson	10/01/17	230	41 400						41 400
30.49	Tour Emeraude LE MANS (72 000)									
	Caisse d'épargne	01/09/13	1 484,50	148 450						VENDU
30.63	77, rue du Faubourg Saint Antoine PARIS (75 011)									
	El Kasri Yassine	01/01/13	60	4 000						5 500
30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92 200)									
	Creacard	30/04/17	254,40	104 000	Data Consult	01/08/18	254,40	99 840	- 4 %	76 870
			Total Surfaces vacantes	8 332,90				Total Surfaces relouées	1 303,40	
			Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)	5 545,00				Total m² vendus	1 484,50	

Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocation en 2018					valeurs en €	
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise	
30.01	Le Forum Picardie LA FAYET (02 100)										
	Vetir	31/05/18	500	63 577	Adanga	01/06/18	500	55 400	- 18 %	27 700	
30.06	Za Coignières - Ilôt 7 MAUREPAS (78 310)										
	Kuchen Consept	06/11/18	500	50 000						7 473	
30.18	15, avenue de la Libération MELUN (77 000)										
	C.N.A.V.T.S.	01/01/18	296	53 280	SNCF	01/04/18	296	64 120	+ 17 %	23 965	
30.28	82, rue Thiers BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)										
	Burgeap	31/10/18	486	151 283	Leader Santé Groupe	01/11/18	486	150 000	- 0,84 %	-	
30.37	4, rue de Castellane PARIS (75 008)										
	Pech	01/01/18	218	39 160						39 160	
30.46	5 rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)										
	Elgea	13/05/18	109	18 720						11 947	
	Formapro Alternance	01/01/18	327	52 320						52 320	
30.47	Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34 000)										
	JDG World	07/12/18	152	13 680						855	
Total Surfaces vacantes			2 588,00	Total Surfaces relouées			1 282,00				
Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)			1 306,00								

D. TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 1 281 986,84€ après dotation de 171 172,05€ et reprise de 139 825,05€ au cours de l'exercice 2018.

Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 159 647,70 €

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2018				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
30.18	15-17, avenue de la Libération MELUN (77 000)	Travaux de remise en état de locaux vacants avant relocation et travaux de mise en conformité ascenseurs	149 811	
30.44	Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34 036)	Remise en état des locaux vacants avant relocation avec mise en conformité de la climatisation, réfection des parties communes Bât 9, remplacement ouvrants et réfection de la couverture de l'auvent du bât 9.	83 858	
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)	Remplacement de la porte de garage et divers travaux d'entretien	19 253	
30.47	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)	Peinture sur la façade du bât 3 et remplacement compresseur	21 723	
30.50	14, avenue de l'Opéra PARIS (75 001)	Travaux de copropriété : solde des travaux de ravalement	15 574	
30.66	64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 200)	Travaux ascenseur : remise en état des portes de cabine	36 448	
30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92 200)	Travaux ascenseur : remise en état des portes de cabine	11 867	

Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
30.11	Le Melies MONTREUIL (93 100)	Travaux de copropriété : ascenseurs, sécurisation et réfection étanchéité	30 000
30.20	82, rue des Fontanots NANTERRE (92 000)	Travaux de rénovation de lot vacant avec installation d'une climatisation	230 000
30.22	Le Capitole LYON (69 003)	Travaux de copropriété et de scission locaux	90 000
30.28	82 rue Thiers BOULOGNE (92 100)	Remplacement de ventilo convecteurs	30 000
30.36	42 bis rue de Bourgogne PARIS (75 007)	Travaux de copropriété : ravalement de la façade sur rue	15 000
30.37	4, rue de Castellane PARIS (75 008)	Travaux de copropriété : rénovation du chauffage	15 000
30.39	1, allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)	Travaux de rénovation des locaux vacants	40 000
30.42	Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)	Travaux d'entretien	10 000
30.44	Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34 036)	Travaux de rénovation des locaux vacants	65 000
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)	Rénovation lots vacants du rez-de-chaussée avant relocation	100 000
30.47	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)	Rénovation lot vacant avant relocation	40 000
30.63	77, rue du Faubourg Saint-Antoine PARIS (75 011)	Rénovation des lots vacants avant relocation	70 000
30.65	2/4/4bis, rue Lord Byron PARIS (75 008)	Remise aux normes de la climatisation d'un lot du 5ème	100 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19 point 1 - Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

La totalité des mandats des 7 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-18 du 4^{ème} trimestre 2018. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- › Conseil de Surveillance
- › Expert immobilier
- › Commissaires aux comptes
- › Dépositaire

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- › analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- › analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- › arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- › évolution du marché des parts,
- › informations diverses sur la SCPI.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- › la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DEPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- › suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- › conserver les actifs de la SCPI,
- › certifier l'inventaire,
- › contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI

- ▶ L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

Accès à l'information : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère. Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRII**Ps, **MIF II** et **RGPD**.

▸ La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence des frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

▸ La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

▸ La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisée par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (GFIA), la société de gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion : la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2018 a représenté 1,266 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,78 % (21,58 % en rémunération fixe et 8,20 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI PIERREVENUS comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française ou allemande (depuis 2016) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI PIERREVENUS ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au prélèvement obligatoire au taux de 24%.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4% au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

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 JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

Personnes Physiques

Revenu Foncier 2018		
	Français	Allemand
Revenu Brut	10 235 245 €	149 236 €
Charges déductibles	1 824 954 €	13 826 €
Intérêt d'emprunt	25 239 €	0 €
Revenu net	8 385 052 €	135 410 €
Soit par part en pleine jouissance	12,14 €	0,20 €
Soit un total par part en pleine jouissance (12,14 € + 0,20 €)	12,34 €	
Impôt acquitté à l'étranger		0,03 €

Revenu Financier 2018	
Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2%)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24%) et prélèvements sociaux (17,2%)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	8 577 522 €
Réintégrations	+ 461 698 €
Déductions	- 1 308 055 €
Plus value de cessions	- 2 474 591 €
Résultat fiscal	5 256 574 €
Soit par part en pleine jouissance	7,61 €
Dont résultat foncier de source Allemande	0,20 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,03 €

FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	12,94	12,61	11,97	12,74	12,34
Produits financiers brut	0,022	0,006	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	12,12	10,44	10,83	8,26	7,61
⁽¹⁾ Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français			0,03	0,22	0,20
Impôt acquitté en Allemagne					0,03

TRESORERIE

Au 31 décembre 2018, la trésorerie s'établit à 755 387,30 € avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2018, qui s'élève à 2 161 825,80 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et de la faculté d'autorisation de découvert, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté d'autorisation de découvert en fin d'année 2018 à hauteur de 2 740 000 € ainsi que du recours à l'emprunt à hauteur de 7 000 000 €. Ce crédit et cette facilité de caisse ont été consenti par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- › Recours à l'emprunt : 1 % l'an plus Euribor positif 3 mois.
- › Facilité de caisse : 0,81 % plus Euribor positif 3 mois.

Recours à l'emprunt

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 30 mai 2018 à emprunter à hauteur de 30 000 000 €.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

Nous allons, lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 40 000 000 €

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 8 577 521,90 € soit 12,41 € par part pour 690 943 parts en jouissance sur toute l'année contre 7 966 880,94 € pour l'exercice 2017.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de **12,36 € par part en 2018** pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 37 469,51 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2018 et portera ce dernier à nouveau à 1 332 683,79 €, **soit 1,87 € par part sur une base de 709 947 parts au 31 décembre 2018.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2018

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2018				8 577 521,90 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2017				1 295 214,28 €
Résultat disponible				9 872 736,18 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale				
1^{er} trimestre	2^{ème} trimestre	3^{ème} trimestre	4^{ème} trimestre	
3,09 € par part pour 681 103 parts en jouissance soit : 2 104 608,27 €	3,09 € par part pour 683 428 parts en jouissance soit : 2 111 792,52 €	3,09 € par part pour 699 620 parts en jouissance soit : 2 161 825,80 €	3,09 € par part pour 699 920 parts en jouissance soit : 2 161 825,80 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2018 :				8 540 052,39 €
Report à nouveau après affectation				1 332 683,79 €

	2014	2015	2016	2017	2018
--	------	------	------	------	------

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)

Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	13,80	12,60	12,36	12,36	12,36
DVM*+	5,63%	5,14%	5,03%	4,98%	4,88%
Pour mémoire : Prix moyen pondéré de la part *(souscription < et >100 000 €) ** (souscription < et >250 000 €)	245,01*	245,01*	245,89*	248,27*	253,15**

* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,610	1,615	1,500	1,902	1,877
---	-------	-------	-------	-------	-------

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (T.R.I.)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2013 → 2018	2008 → 2018	2003 → 2018	1998 → 2018
4,53%	5,32%	8,24%	7,58%

Le Taux de Rendement 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.

*Calcul effectué sur le prix de souscription inférieur à 250 000 €.

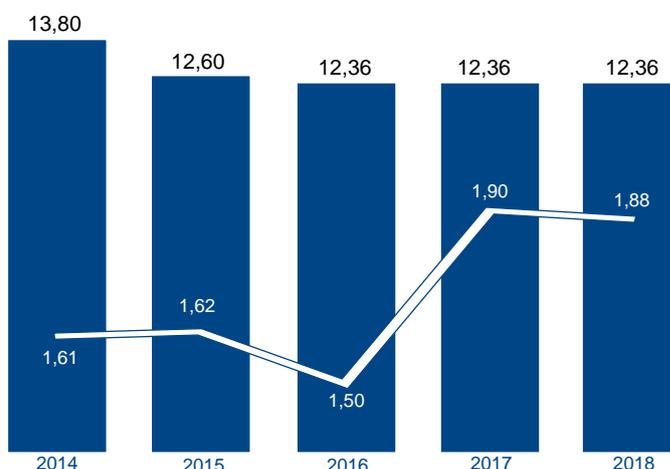
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2018 ⁽¹⁾	138 168 178,53 €	194,62 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	181 177 100,00 €	
	Total des autres Actifs nets	- 12 105 742,63 €	
		169 071 357,37 €	238,15 €/part*
VALEUR RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	169 071 357,37 €	
	Frais et droits d'Enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	13 219 955,00 €	
	Commission de souscription de 3% HT	5 637 875,64 €	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €		187 929 188,01 €	264,71 €/part*
	Commission de souscription de 6% HT, soit 7,20% TTC	13 530 901,54 €	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €		201 460 089,55 €	283,77 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2073739,17 €.

⁽³⁾ Nous vous rappelons que les frais et droits d'enregistrements de 6,90% ou 7,50% doivent être calculés sur la valeur d'expertise HD des immeubles ⁽²⁾

* Nombre total de parts : 709 947

Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



Dividende



Report à nouveau cumulé par part

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	% de total produits								
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	16,70	98,16%	15,46	99,53%	15,27	98,66%	14,93	96,55%	14,75	97,62%
Produits financiers avant prélèvements	0,02	0,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,30	1,74%	0,07	0,44%	0,21	1,34%	0,53	3,45%	0,36	2,38%
TOTAL PRODUITS	17,02	100%	15,54	100%	15,48	100%	15,46	100%	15,11	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	1,02	6,02%	0,94	6,04%	0,88	5,71%	0,91	5,91%	0,88	5,83%
Autres frais de gestion	0,36	2,14%	0,52	3,36%	0,47	3,01%	0,47	3,01%	0,51	3,38%
Entretien du patrimoine	1,22	7,16%	0,84	5,41%	0,52	3,34%	1,04	6,70%	0,43	2,85%
Charges locatives non récupérables	085	4,99%	1,07	6,89%	0,96	6,22%	0,92	5,96%	0,76	5,03%
Sous-total charges externes	3,46	20,31%	3,36	21,70%	2,83	18,27%	3,34	21,58%	2,58	17,09%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	1,21	7,11%	0,16	1,04%	0,54	3,47%	0,24	1,54%	0,25	1,65%
Autres provisions nettes	-1,20	-7,04%	-0,66	-4,26%	-0,27	-1,71%	-0,53	-3,46%	-0,15	-0,99%
Sous-total charges internes	0,01	0,07%	-0,50	-3,22%	0,27	1,76%	-0,30	-1,91%	0,10	0,66%
TOTAL CHARGES	3,47	20,38%	2,86	18,49%	3,10	20,02%	3,04	19,66%	2,68	17,75%
RESULTAT COURANT	13,55	79,62%	12,66	81,51%	12,38	79,98%	12,42	80,34%	12,43	82,25%
Report à nouveau	1,61	9,44%	1,62	11,42%	1,62	10,43%	1,96	12,66%	1,87	12,38%
Variation du report à nouveau	-0,34		0,01		0,06		0,63		0,06	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	13,80	81,10%	12,60	81,09%	12,36	79,86%	12,36	79,93%	12,36	81,80%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	13,79	81,06%	12,55	81,00%	12,36	79,86%	12,36	79,93%	12,36	81,80%

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2017	2018	Total au 31/12/2018
+ Fonds collectés	147 799 953,82	7 293 987,60	155 093 941,42
+ Cessions d'immeubles	5 733 617,33	775 527,60	6 509 144,93
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts		7 000 000,00	7 000 000,00
- Commissions de souscriptions	- 226 416,71	- 309,67	- 226 726,38
- Acquisitions d'immeubles	- 147 593 173,62	- 14 728 785,06	- 162 321 958,68
- Frais d'acquisitions	- 12 709 894,43	- 1 064 920,12	- 13 774 814,55
- Divers	- 82 338,94	- 11 126,35	- 93 465,29
TOTAUX	- 7 078 252,55	- 735 626,00	- 7 813 878,55

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres au 31 décembre	96 388 293,69 188,79	99 928 342,24 189,00	110 735 634,57 191,68	134 376 542,60 197,29	138 168 178,53 194,62
Valeur comptable	96 360 401,80 188,74	106 404 401,80 201,25	115 849 091,80 200,54	140 077 241,93 205,66	151 145 491,05 212,90
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	112 631 820,00 220,61	124 736 800,00 235,92	134 605 904,00 233,00	165 212 655,00 242,57	181 177 100,00 255,20
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	114 772 533,07 224,80	120 163 960,18 227,27	131 391 016,28 227,44	160 715 588,64 235,96	169 071 357,37 238,15
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	135 071 954,76 264,56	142 006 535,01 268,59	156 145 393,99 270,29	190 932 634,31 280,33	201 460 089,55 283,77

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €uro par part.

S.C.P.I. PIERREVENUS

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2018

Table des matières

INTRODUCTION	23
ETAT DU PATRIMOINE	24
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	25
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	26
ANNEXES	27
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	32
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	33

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2018 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RESULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

LE TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Ce tableau donne une présentation analytique des divers éléments qui participent à la formation des résultats intermédiaires et du résultat final.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	151 145 491,05	181 177 100,00	140 077 241,93	165 212 655,00
Immobilisations en cours	410 416,95			
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 281 986,84		- 1 203 632,97	
Provisions pour risques et charges	- 30 000,00	- 30 000,00		
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	150 243 921,16	181 147 100,00	138 873 608,96	165 212 655,00
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	93 465,29	93 465,29	82 338,94	82 338,94
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 068 811,25	1 068 811,25	1 073 120,62	1 073 120,62
Autres créances	365 017,82	365 017,82	109 594,15	109 594,15
Provisions pour dépréciation des créances	- 562 636,90	- 562 636,90	- 528 184,49	- 528 184,49
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	755 387,30	755 387,30	887 937,83	887 937,83
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	1 720 044,76	1 720 044,76	1 624 807,05	1 624 807,05
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 10 914 618,87	- 10 914 618,87	- 3 353 667,68	- 3 353 667,68
Dettes d'exploitation	- 419 415,65	- 419 415,65	- 367 673,44	- 367 673,44
Dettes diverses	- 2 448 836,20	- 2 448 836,20	- 2 400 532,29	- 2 400 532,29
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 13 782 870,72	- 13 782 870,72	- 6 121 873,41	- 6 121 873,41
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 12 916,67	- 12 916,67		
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 12 916,67	- 12 916,67		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	138 168 178,53		134 376 542,60	
Valeur estimée du patrimoine		169 071 357,37		160 715 588,64

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2018

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	104 208 759,00		4 413 132,00	108 621 891,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	43 591 194,82		2 880 855,60	46 472 050,42
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 12 936 311,14		- 1 065 229,79	- 14 001 540,93
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 782 314,36	-	- 2 474 591,39	- 4 256 905,75
Réserves	-			-
Report à nouveau	1 255 187,59	40 026,69		1 295 214,28
Résultat de l'exercice	7 966 880,94	- 7 966 880,94	8 577 521,90	8 577 521,90
Acomptes sur distribution	- 7 926 854,25	7 926 854,25	- 8 540 052,39	- 8 540 052,39
TOTAL GENERAL	134 376 542,60	-	3 791 635,93	138 168 178,53

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	10 188 441,71	9 574 564,34
Charges facturées	1 890 105,86	1 802 471,18
Produits annexes	228 600,10	200 398,38
Reprise de provisions pour gros entretiens	169 825,05	457 036,69
Transfert de charges immobilières	-	1 162,07
Total I : Produits immobiliers	12 476 972,72	12 035 632,66
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 890 105,86	- 1 802 471,18
Travaux de gros entretiens	- 139 825,05	- 457 036,69
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 159 647,70	- 207 158,18
Dotations aux provisions pour gros entretien	- 171 172,05	- 153 100,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 527 798,94	- 591 470,49
Total II : Charges immobilières	- 2 888 549,60	- 3 211 236,54
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	9 588 423,12	8 824 396,12
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	114 460,14	47 859,16
Transferts de charges d'exploitation	1 138 229,79	2 685 000,30
Total I : Produits d'exploitation	1 252 689,93	2 732 859,91
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 609 190,06	- 585 750,11
Charges d'exploitation de la société	- 1 464 974,23	- 2 946 321,93
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 148 912,55	- 162 188,97
Total II : Charges d'exploitation	- 2 223 076,84	- 3 694 261,01
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 970 386,91	- 961 401,10
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 28 550,31	- 36 911,16
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 28 550,31	- 36 911,16
Résultat financier C = (I+II)	- 28 550,31	- 36 911,16
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	18 036,00	140 797,08
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	18 036,00	140 797,08
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- 30 000,00	-
Total II : Charges exceptionnelles	- 30 000,00	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	- 11 964,00	140 797,08
RESULTAT NET (A+B+C+D)	8 577 521,90	7 966 880,94

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 138 168 178,53 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 8 577 521,90 €

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation		3. Informations diverses	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE	3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
1.2 Immobilisations corporelles	PRODUITE	3.2 Charges à payer	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE	3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE	3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE	3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
2. Informations sur les comptes		3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE	3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE	3.8 Emprunts et facilité de caisse	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non applicable	3.9 Engagements financiers	Non applicable
2.4 Etat des provisions	PRODUITE	3.10 Cession de parts	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable	3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE	3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE	3.13 Variation du capital	PRODUITE
		3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes
- › Indépendance des exercices.

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant d'application du règlement ANC 2016-03, nous vous rappelons le changement de réglementation au 01 janvier 2017 qui s'est traduit par un changement de méthodes comptables au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

Pour mémoire, ceci avait entraîné un ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble. Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I (décret n° 85-334 du 27 février 1985 – Article 1^{er}), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le patrimoine immobilier est porté à l'état de patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Nous vous rappelons qu'au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) a été remplacée par la provision pour gros entretien (PGE). Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	PGE 31/12/2018
	Réalisé	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	
	-	+	+	+	+	+	
Dépenses prévues		533 000,00	475 331,81	540 000,00	535 000,00	365 000,00	
Provision sur gros entretiens	- 319 285,48	533 000,00	380 265,45	324 000,00	214 000,00	73 000,00	1 204 979,97

1.4 FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISES

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

1.5 VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	140 077 241,93	14 165 833,64	3 097 584,52	151 145 491,05
Immobilisations en cours		410 416,95		410 416,95
Agencements, aménagements divers				
SOUS-TOTAL	140 077 241,9	14 576 250,59	3 097 584,52	151 555 908,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	82 338,94	15 941,43	4 815,08	93 465,29
SOUS-TOTAL	82 338,94	15 941,43	4 815,08	93 465,29
TOTAUX	140 159 580,87	14 592 192,02	3 102 399,60	151 649 373,29

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
Locaux Commerciaux					
30-01	Le Forum - LE FAYET (02100)	Septembre 1988	100	500,00	323 588
30-02	C.C.Givors II Vallées - GIVORS (69700)	Mars 1989	100	1 380,00	984 821
30-03	Saint Jean de Vedas - MONTPELLIER (34000)	Mars 1989	100	867,00	657 055
30-05	Forum Le Poinçonnet - LE POINCONNET (36330)	Mars 1989	100	1 300,00	924 847
30-06	ZA Coignièrès IIôt 7 - MAUREPAS (78310)	Juin 1989	100	500,00	393 410
30-07	Lotissement Baichère - CARCASSONNE (11000)	Juillet 1989	100	1 858,00	1 280 572
30-09	Zone de la Carbonnière - BARENTIN (76360)	Octobre 1989	100	750,00	544 243
30-10	Zac le Petit Noyer - PONTAULT COMBAULT (77340)	Octobre 1989	100	1 217,00	1 325 218

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Locaux Commerciaux (suite)					
30-24	16-18 rue du Général Leclerc - LOUVECIENNES (78340)	Juin 1993	100	97,00	243 918
30-27	25 rue Madeleine Michélie - NEUILLY SUR SEINE (92200)	Décembre 1994	100	210,00	1 587 345
30-33	125-127 rue de Saint-Ouen - PARIS (75017)	Avril 1998	100	1 483,00	2 012 327
30-54	69-71 Quai Panhard et Levassor - PARIS (75013)	Décembre 2008	100	130,24	821 940
30-56	Résidence Jany - TOULOUSE (31000)	Décembre 2008	100	197,00	564 440
SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				10 489,24	11 663 724

Bureaux					
30-11	Le Mélies - MONTREUIL (93100)	Mars 1990	100	484,00	1 183 529
30-13	59 rue Auguste Perret - CRETEIL (94000)	Mai 1990	100	508,00	726 699
30-14	137 rue Paul Hochart - L'HAY LES ROSES (92240)	Octobre 1990	100	1 638,00	3 048 980
30-18	15 avenue de la Libération - MELUN (77000)	Mars 1991	100	3 036,00	5 781 185
30-20	85 rue des Trois Fontanot - NANTERRE (92000)	Juin 1992	100	410,00	1 654 501
30-22 & 23	Immeuble Le Capitole - LYON (69003)	Juillet 1992	100	647,00	1 125 243
30-28	82 rue Thiers - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Mai 1995	100	486,00	1 676 939
30-39	1 Allée du Moulin Berger - ECULLY (69130)	Octobre 2000	100	671,00	606 640
30-42	L'Escurial - VANDOEUVRE LES NANCY (54500)	Avril 2004	100	3 539,00	1 904 000
30-43	Le Parc Club de L'Eraudière - NANTES (44300)	Avril 2004	100	2 455,00	1 937 450
30-44	Parc Club du Millénaire - MONTPELLIER (34036)	Avril 2004	100	1 534,00	1 410 334
30-46	5 rue de l'Ancienne Mairie - CLICHY (92110)	Janvier 2006	100	1 464,00	3 800 000
30-47	Le Millénaire Bât 3-5 - MONTPELLIER (34000)	Mars 2006	100	1 667,00	1 750 000
30-48	20 bis rue de la Boissière - PARIS (75016)	Octobre 2007	100	447,00	3 458 000
30-50	14 avenue de l'Opéra - PARIS (75001)	Février 2008	100	193,00	1 727 250
30-65	2/4/4 bis rue Lord Byron - PARIS (75008)	Juillet 2012	100	654,10	4 940 000
30-66	64 rue Louise Michel - LEVALLOIS PERRET (92300)	Janvier 2014	100	1 652,00	7 962 400
30-68	17 rue d'Orléans - NEUILLY SUR SEINE (92200)	Juillet 2015	100	857,00	7 601 600
30-69	9/11 rue Hector G. Fontaine - ASNIERES SUR SEINE (92600)	Juillet 2016	100	1 263,00	6 350 000
30-72	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	Janvier 2017	20	2 404,20	8 920 000
30-84	24/26 rue Cotentin - PARIS (75015)	Décembre 2018	100	1 381,50	9 750 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				27 390,80	77 314 750

Boutiques					
30-12	6 rue de Bezons - COURBEVOIE (92400)	Avril 1990	100	111,00	457 347
30-19	27 rue André Bonenfant - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	Janvier 1992	100	137,00	208 805
30-21	13 Quai Augagneur - LYON (69003)	Juillet 1992	100	151,00	369 345
30-25	56 rue Oberkampf - PARIS (75011)	Septembre 1993	100	47,00	222 283
30-26	73 bis Bld de la République - LA GARENNE COLOMBES (92250)	Novembre 1993	100	136,00	357 569
30-29	32 rue Sévigné - PARIS (75004)	Juillet 1995	100	98,00	547 292
30-30	34 rue Saint-Jean - NANCY (54000)	Décembre 1995	100	147,00	800 357
30-31	31 rue Saint Placide - PARIS (75006)	Octobre 1996	100	125,00	824 819
30-32	7-9 Place Denfert Rochereau - PARIS (75014)	Octobre 1997	100	100,00	320 143
30-34	61 rue des Saints-Pères - PARIS (75006)	Juin 1999	100	85,00	1 074 766
30-35	7 rue Lobineau - PARIS (75006)	Juin 1999	100	56,00	388 165
30-36	42-42 bis rue de Bourgogne - PARIS (75007)	Juin 1999	100	81,00	284 750
30-37	4 rue de Castellane - PARIS (75008)	Décembre 1999	100	218,00	731 755
30-38	12 avenue de Wagram - PARIS (75008)	Mars 2000	100	54,00	518 327
30-40	20 rue Jean Jaures - LEVALLOIS PERRET (92300)	Septembre 2001	100	450,00	1 484 472
30-41	16 rue de la Paroisse - VERSAILLES (78000)	Juin 2003	100	90,00	486 000
30-52	97 rue de Paris - LES LILAS (93260)	Déembre 2008	100	208,00	1 363 720
30-53	44 rue de la République - ROMAINVILLE (93230)	Décembre 2008	100	103,00	257 500

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Boutiques (suite)					
30-55	13-19 rue Marcel Sembat - SAINT-DENIS (93200)	Décembre 2008	100	90,40	327 540
30-57	126-132 avenue Division Leclerc - ANTONY (92160)	Décembre 2008	100	113,00	484 100
30-58	Résidence Porte Bannier - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	122,28	336 810
30-59	Esplanade Coligny - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	118,23	311 060
30-60	Le Clos de L'Echevin - MIONS (69780)	Décembre 2008	100	104,18	174 070
30-61	49-57 avenue Pierre Brossolette - MONTROUGE (92120)	Décembre 2008	100	525,54	1 708 770
30-62	6 rue Arsene Houssaye - PARIS (75008)	Février 2011	100	302,00	2 472 000
30-67	Le Gray d'Albion - CANNES (06400)	Février 2015	100	93,00	2 444 000
SOUS-TOTAL BOUTIQUES				3 865,63	18 955 765
Bureaux et Locaux Commerciaux					
30-08	15 quai de Versailles - NANTES (44000)	Septembre 1989	100	558,00	1 068 041
30-64	55 rue Raspail - LEVALLOIS PERRET (92300)	Octobre 2011	100	2 959,00	10 500 000
SOUS-TOTAL BUREAUX et LOCAUX COMMERCIAUX				3 517,00	11 568 041
Bureaux et Boutiques					
30-63	77 rue du Faubourg Saint-Antoine - PARIS (75011)	Juillet 2011	100	579,00	5 510 500
SOUS-TOTAL BUREAUX et BOUTIQUES				579,00	5 510 500
Bureaux et Locaux d'activités					
30-83	208 avenue du 8 Mai 1945 - RILLIEUX LA PAPE (69140)	Octobre 2018	100	1 942,00	4 285 000
SOUS-TOTAL BUREAUX et LOCAUX D'ACTIVITES				1 942,00	4 285 000
Hôtels / Séminaires					
30-70	17 rue Nationale - SAINT JUST (60540)	Septembre 2016	10	910,00	1 679 610
30-71	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	Octobre 2016	10	1 625,40	2 095 100
30-73	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	Mai 2017	40	1 207,60	1 929 166
30-74	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	1 574,00	2 341 585
30-75	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	919,60	1 724 604
30-76	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	Mai 2017	40	1 090,00	1 206 949
30-77	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	Mai 2017	40	953,20	1 158 065
30-78	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	Mai 2017	40	1 021,20	1 405 096
30-79	45 avenue Général Patton - SAINT-AVOLD (57500)	Mai 2017	40	1 317,60	1 325 669
30-80	ZA Ile Napoléon RD 201 - SAUSHEIM (68390)	Mai 2017	40	698,00	1 108 866
30-81	Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE (60157)	Août 2017	100	4 242,00	6 283 417
SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES				15 558,60	22 258 127
TOTAL SCPI PIERREVENUS				63 342,27	151 555 908

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2018
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients(*)	528 184,49	148 912,55	114 460,14	562 636,90
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. pour risques et charges		30 000,00		30 000,00
. provision pour gros entretien(**)	1 203 632,97	323 706,52	245 352,65	1 281 986,84
TOTAUX	1 731 817,46	502 619,07	359 812,79	1 874 623,74

* Les créances non réglées sont intégralement provisionnées pour le montant hors taxes sous déduction des montants des dépôts de garantie détenus.

** Dont provision sur vente d'immeuble à venir (-30K€) et provisions sur cessions réalisées (77K€)

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2017 s'élevait à 7 966 880,94 €, et il a été distribué un dividende de 7 926 854,25 €. La différence soit 40 026,69 €, a été imputée sur le report à nouveau.

2.7 VARIATION DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2018 à 1 295 214,28 euros.

Report à nouveau au 01/01/2018	1 255 187,59
Affectation du résultat 2017	40 026,69
Total du report à nouveau au 31/12/2018	1 295 214,28

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Charges locatives à régulariser	23 825,27
Locataires et comptes rattachés factures à établir	27 673,03
TOTAL	51 498,30

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

Dettes d'exploitation - factures non parvenus	89 309,95
Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	13 858,90
Dettes diverses - charges à payer	371,60
Dettes diverses - charges d'état à payer	43 408,60
Dettes financières - intérêts courus sur emprunts	11 403,28
TOTAL	158 352,33

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Produits constatés d'avance : Indemnité de résiliation anticipée compensation franchise	12 916,67
TOTAL	12 916,67

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
Droits d'entrée	-
Dégrèvement taxes foncières	18 036,00
TOTAL	18 036,00

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITE DE CAISSE

Facilité de caisse ouverte à la Banque Palatine depuis 2016, plafonnée à 13 000 000,00 € au taux de 0,80 %.

Le découvert bancaire Banque Palatine au 31 décembre 2018 est de 1 639 578,57 €.

La SCPI a souscrit le 26/12/2018 à un emprunt de nature crédit revolving de 7 000 000 d'euros pour une durée de 2 ans aux taux Euribor 3 mois +1%.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe		1 %		
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"		7 000 000,00		7 000 000,00
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"				
	0,00	7 000 000,00		7 000 000,00

3.10 CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.11 ENGAGEMENT HORS BILAN

La SCPI a signé en date du 29 octobre 2018, une promesse de vente pour un immeuble situé au 84/86 cours de Vincennes 75012 PARIS pour un prix d'acquisition hors droit de 4 200 000 euros.

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

3.13 VARIATION DE CAPITAL

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 31 074 parts au nominal de 153€ et le retraits de 2 230 parts.

Le capital social a été augmenté de 28 844 parts en 2018.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2018, s'élève à 108 621 891,00€, soit 709 947 parts sociales de 153€ de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 21 750€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	151 145 491,05	140 077 241,93
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	151 145 491,05	140 077 241,93
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	1 017 312,95	974 296,39
Charges à régulariser	23 825,27	92 511,50
Factures à établir	27 673,03	6 312,73
	1 068 811,25	1 073 120,62
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	-	3 541,78
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	14 946,93	16 206,11
Produits à recevoir	3 282,53	62 723,55
Notaire	211 000,00	-
Débiteurs/crédoeurs divers (étalement loyers/Associés)	91 843,69	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	43 944,67	27 122,71
	365 017,82	109 594,15
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	755 387,30	887 937,83
	755 387,30	887 937,83

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	1 209 632,97	1 898 569,51
Reprise de la période	- 169 825,05	- 457 036,69
Reprise pour le transfert s/RAN	77 006,87	- 390 999,85
Dotations de la période	171 172,05	153 100,00
Provision fin de période	1 281 986,84	1 203 632,97
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	30 000,00	-
Provision fin de période	30 000,00	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	2 263 637,02	2 038 814,17
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	1 639 578,57	1 306 761,91
Emprunt	7 000 000,00	-
Intérêts courus	11 403,28	8 091,60
	10 914 618,87	3 353 667,68
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	13 858,90	38 914,44
Fournisseurs d'exploitation	13 324,39	51 840,68
Factures non parvenues	89 309,95	97 236,67
Locataires créditeurs	135 625,25	97 172,69
Avoirs à établir	1 809,93	-
Charges à régulariser	165 487,23	82 508,96
	419 415,65	367 673,44
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	28 849,64	69 196,06
T.V.A. collectée sur créances locataires	126 164,18	159 939,52
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	85 961,56	83 505,29
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	43 408,60	9 381,00
Charges à payer	371,60	-
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	2 164 080,62	2 078 510,42
	2 448 836,20	2 400 532,29

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2018

PRODUITS	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	842 992,88	795 291,64
Refacturation taxe sur les bureaux	221 414,57	195 131,36
Diverses refacturations	15 639,96	22 152,65
Provisions sur charges	810 058,45	789 895,53
	1 890 105,86	1 802 471,18
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privées assujetties à TVA	2 476,69	12 913,65
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : chèques prescrits, écart provisionN-1	226 123,41	187 484,73
Condamnation locataire art. 700	-	-
	228 600,10	200 398,38
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	1 162,07
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission	309,67	44,47
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	1 137 920,12	2 684 955,83
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	1 138 229,79	2 685 000,30
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	136 000,00
Dégrèvement taxe foncière	18 036,00	4 797,08
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	18 036,00	140 797,08

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2018

CHARGES	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	159 647,70	207 158,18
	159 647,70	207 158,18
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	274 160,42	320 564,00
Taxes sur les bureaux non récupérables	39 111,23	47 425,24
Provisions pour charges sur lots vacants	211 072,27	221 394,31
Assurance	3 455,02	2 086,94
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	527 798,94	591 470,49
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	609 190,06	585 750,11
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	21 750,00	21 750,00
Honoraires d'expertises	30 000,00	40 000,00
Honoraires dépositaire	15 000,00	13 461,00
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	-	2 387,54
Honoraires de commercialisation	36 245,42	44 726,86
Honoraires d'avocats	22 813,12	27 996,35
Honoraires d'architecte	740,00	-
Frais d'actes et contentieux	7 212,08	10 444,99
Information des associés (rapports annuels / documentations)	338,00	694,19
Déplacements, missions, réceptions	20,00	1 040,00
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	127 753,00	95 585,00
Rémunération du conseil	-	-
Cotisations AMF et redevances diverses	2 714,20	2 430,39
Services bancaires	1 491,37	553,93
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	855,50	251,38
Sous total 1	266 932,69	261 321,63
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	1 137 920,12	2 684 955,83
Pertes sur créances irrécouvrables	59 811,75	-
Commissions de souscriptions	309,67	44,47
Sous total 2	1 198 041,54	2 685 000,30
Total 1+2	1 464 974,23	2 946 321,93
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

S.C.P.I. PIERREVENUS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

EXERCICE 2018

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 30^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2018.

En cours d'année, notre examen a porté essentiellement sur l'évolution de la situation locative et sur celle de la situation comptable de notre société.

Au cours de l'exercice, les investissements suivants ont été réalisés :

- Bureaux et Activités de 1.942 m² à Rillieux-La-Pape (69140),
- Bureaux de 1.381 m² à Paris (15^{ème}).

Les disponibilités de la société se trouvent ainsi totalement employées, et au-delà. C'est pourquoi, il vous est proposé d'accroître ses possibilités d'emprunt afin de permettre de saisir d'éventuelles opportunités.

L'exercice une fois clos, la société de gestion nous a communiqué le bilan et le compte de résultat de la société et les rapports du commissaire aux comptes, ainsi que son projet de rapport annuel et divers documents annexes qui nous ont paru utiles pour l'exercice de notre mission. Ils n'appellent pas, de notre part, d'observation particulière.

Le résultat par part s'est élevé à 12,41 € contre 12,42 €; le taux d'occupation financier est passé de 91,70 % au 31 décembre 2017 à 94,15 % au 31 décembre 2018.

Le dividende par part a été maintenu à 12,36 €.

Les prévisions conduisent à envisager pour l'an prochain des résultats et une distribution du même ordre.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par une hausse de 1,74 %.

Le prix de souscription de la part a été augmenté de 3,20 % à compter du 1^{er} juillet 2018. Il se situe à un montant qui reste inférieur au niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

Les résolutions qui vous sont proposées n'appellent pas d'observation de notre part et nous vous invitons donc à les approuver.

Par ailleurs, les membres du Conseil de surveillance de votre SCPI ont la douleur de vous faire part du décès de Jean-Claude Cailliau, qui a été membre du Conseil de surveillance depuis la création de votre SCPI.

Expert comptable agréé par la Cour de cassation, ancien Président de nombreux Comités professionnels, Jean-Claude Cailliau fut et restera un exemple pour tous ceux qui l'ont connu, en raison de sa hauteur de vues et de la pertinence de ses analyses, ainsi que de son infinie bienveillance et de sa constante ouverture aux autres.

Sa disparition laisse un grand vide dans nos têtes et dans nos coeurs. Qu'il repose en paix. Nous ne l'oublierons jamais.

Le Conseil de Surveillance



RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 108621 891 € au 31 décembre 2018
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 18 juin 2013, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société Civile de Placement Immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société Civile de Placement Immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société Civile de Placement Immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 12 avril 2019
AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Sarkis CANLI

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de Paris/Ile de France Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

29 rue d'Astorg - 75008 PARIS Tél. 01 40 06 95 45 Fax 01 40 06 95 30 www.auditconsultantsassocies.fr
SARL AU CAPITAL DE 68200€ RCS PARIS B 319 242 467



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 108 621 891 € au 31 décembre 2018
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERREVENUS,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons relevé que l'exécution des conventions suivantes, conformément à l'article 17 des statuts de votre société, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

La Société de Gestion perçoit :

- Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3% + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :
 - à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1^{er} janvier 2000 sans qu'elle excède 3% des investissements, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période,
 - diminuée du montant des commissions de souscription déjà acquittées par la SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000.
- Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 à 417 300 euros hors taxes.
- Une commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100 000 euros, seuil de souscription relevé à 250 000 euros depuis le 1^{er} juillet 2018, égale à 6% + TVA au taux en vigueur du montant (prime d'émission incluse) de sa souscription. La commission correspondante, réglée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, s'est élevée à 309,67 euros hors taxes;
- Des honoraires de 6% hors taxes sur les revenus locatifs bruts hors taxes et les produits financiers de la société pour en assurer la gestion. Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 à 609 190,06 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 12 avril 2019
AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
SARKIS CANLI

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de Paris/Ile de France Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
29 rue d'Astorg - 75008 PARIS Tél. 01 40 06 95 45 Fax 01 40 06 95 30 www.auditconsultantsassocies.fr
SARL AU CAPITAL DE 68 200 € RCS PARIS B 319 242 467

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2018

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 577 521,90 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2018	8 577 521,90 €
Report à nouveau	1 295 214,28 €
Résultat disponible	9 872 736,18 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	8 540 052,39 €
Report à nouveau après affectation	1 332 683,79 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2018 à 12,36 €

Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société, telles qu'elles sont présentées :

	de la SCPI	Par part
Valeur comptable	151 145 491,05 €	212,90 €
Valeur de réalisation	169 071 357,37 €	238,15 €
Valeur de reconstitution	201 464 089,55 €	283,77 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Cession d'actif

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informé et prend acte de la cession intervenue au cours de l'année 2018 :

- Le 10/12/2018, la SCPI a cédé 1 593 m² de bureaux situés Tour Émeraude au MANS (72000) pour un montant de 700 000 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 40 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement du mandat de la société de gestion

8^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an; qui expirera au plus tard en juin 2020 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à la 8^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 30 Mai 2018, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2020 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Piervenues dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2019 d'un montant de 1 348,13 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,002 € par part, sera prise en charge par la SCPI.

Election des membres du Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution :

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votants par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 7 des statuts

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 28844 parts nouvelles au cours de l'année 2018 le capital social au 31 décembre 2018 est de 108621 891,00€ composé de 709947 parts sociales et autorise la société de gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2017 le capital social s'élève à 104 208 759,00€ divisé en 681 103 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2018 le capital social s'élève à 108 621 891,00€ divisé en 709 947 parts sociales".

Modification de l'article 9 des statuts

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts « AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

A- AUGMENTATION

2^{ème} alinéa :

"Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de la clôture de cet exercice."

(...) *Le reste de l'article demeure inchangé.*

Nouvelle rédaction :

Article 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

A- AUGMENTATION

2^{ème} alinéa :

"Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance.

Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part de report à nouveau existant.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de la clôture de cet exercice."

(...) *Le reste de l'article demeure inchangé.*

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de sept membres. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 7 membres sur les 11 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de sept candidats sera considéré comme nul.

Monsieur DEDOUIT Jean-Jacques domicilié 19 rue Clément Marot à PARIS (8^{ème}), né le 11 octobre 1951, **titulaire de 1 part sociale**, Dirigeant de société, **Président du Conseil de Surveillance sortant**.

Aviva vie représentée par Monsieur POZZO DI BORGIO domiciliée 70 avenue de l'Europe à BOIS COLOMBES Cedex (92273), **titulaire de 520.617 parts sociales**, **Vice-Président du Conseil de Surveillance sortant**.

Monsieur BESSON Jean-Marie domicilié 35 Boulevard de la Saussaye à NEUILLY SUR SEINE (92200), né le 7 avril 1954, **titulaire de 1 part sociale**, Architecte, **membre du Conseil de Surveillance sortant**.

Madame CAILLIAU Anne-Marie domiciliée 24 avenue Jules Janin à PARIS (75116), née le 4 septembre 1926, **titulaire de 1 part sociale**, **membre du Conseil de Surveillance sortant**.

Madame DEDOUIT Anne-Patricia domiciliée 19 rue Clément Marot à PARIS (8^{ème}), née le 4 septembre 1956, **titulaire de 1 part sociale**, **membre du Conseil de Surveillance sortant**.

Monsieur BESSON Olivier domicilié 59 rue de la Condamine à PARIS (75017), né le 27 janvier 1953, **titulaire de 1 part sociale**, **nouvelle candidature**.

Monsieur BLICQ Olivier domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000), né le 12 novembre 1957, **titulaire de 22 part sociales**, **nouvelle candidature**.

Monsieur CAILLIAU Edouard domicilié 113 du dessous des Berges à PARIS (75013), né le 20 juillet 1986, **titulaire de 1 part sociale**, **nouvelle candidature**.

Madame LEEFSMA Nathalie domiciliée 9 Allée Constant Friconneau, Lotissement les Lobélias aux SABLES D'OLONNE (85100), née le 14 octobre 1963, **titulaire de 30 parts sociales**, **nouvelle candidature**.

La SCI AAAZ représentée par Madame BLANC-BERT Marie-Dominique domiciliée 2 Allée de Marivel à VERSAILLES (78000), **titulaire de 35 parts sociales**, **nouvelle candidature**.

SNRT représentée par Monsieur CHUPIN Dominique domiciliée 11 rue Père Louis de Jabrun à BORDEAUX (33000), **titulaire de 404 parts sociales**, **nouvelle candidature**.

Renouvellement du Commissaire aux comptes

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES dont le siège social est situé 29 rue d'Astorg à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en Juin 2025 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Pouvoirs

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) : Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI : Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende : Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage : Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers) : Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) : L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire : Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire : Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital : Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé : Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel : Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation : Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute : Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes : Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription : Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12% environ.

Confrontation : Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance : Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'assemblée générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance : Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propiétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire : Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

Directive AIFM : Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende : Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

DVM : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libérateur de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

Expertise immobilière : Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

F

Frais de gestion : Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

G

Gré à gré : Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise : Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

M

Marché des parts : Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI

Marché primaire : Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire : Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

- Pour les **SCPI à capital variable**, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation : Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

N

Nantissement : Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information : Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession : Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Performance globale : La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

Prime d'émission : Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés

Prix de souscription : Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur : Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait : Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE): Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour créances douteuses : Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel : Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Registre des ordres : Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN) : Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

S.C.P.I. : Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

Société de Gestion : Créée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts : Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI) : Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marche (DVM): Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait : Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

PIERREVENUS

**Société Civile de
Placement Immobilier**

au capital variable de 108 621 891 €
au 31 décembre 2018
RCS Nanterre n° 348 480 849

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 08 - 16
du 7 octobre 2008

