

# PIERREVENUS

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

2015



# RAPPORT ANNUEL



# PIERREVENUS

2015

## Table des matières

ORGANE DE DIRECTION	4
ORGANES DE CONTROLE	4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	5
MARCHE DES PARTS	6
PATRIMOINE	7
CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	12
REGIME FISCAL DES REVENUS	13
TRESORERIE	14
RESULTATS	14
PRESENTATION DU PATRIMOINE	15
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION	24
COMPTES DE L'EXERCICE	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	39
ASSEMBLEE GENERALE	41

## PIERREVENUS

- › Société Civile de Placement Immobilier  
au capital variable de 80 894 160 € au 31 décembre 2015
- › Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- › Date de création : 28 Octobre 1988
- › N° d'immatriculation au RCS : 348 480 849 RCS NANTERRE
- › Durée statutaire : 50 ans
- › Capital statutaire maximum : 122 400 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

- › Tel : 01 55 52 53 16
- › Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

# ORGANE DE DIRECTION

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

---

### FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000€

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex

RCS NANTERRE B 642 037 162

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**

## ORGANES DE CONTROLE

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2016

#### Président

Monsieur **Jean-Jacques DEDOUIT**

19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

#### Vice-Président

#### AVIVIA 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)

*Cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance suite à la démission de Madame Nelly BEAUFILS en date du 11 février 2016*

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)

### COMMISSAIRE 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 ROUER BERNARD BRETOU

133bis, 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 18 juin 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2016, mandat renouvelable en juin 2017.

### DEPOSITAIRE

---

#### Crédit Coopératif

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 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

## PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

### Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissements Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

#### 1. En matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;
- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;
- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15% TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

#### 2. En matière de transparence :

- désormais, toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, c'est à ce titre que les commissions d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers, de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;
- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

#### 3. En matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI;
- depuis 2014, Foncia Pierre Gestion a choisi le « Crédit Coopératif » comme dépositaire et son coût total représente 0,010% de la valeur de réalisation 2014 soit un montant de 11 729,74€ sur l'exercice 2015;
- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts; Ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

### Perspectives et évolution de la société

L'ascension de la collecte des SCPI se poursuit en 2015 après une année 2014 dont la collecte était historiquement élevée.

Alors que la collecte des SCPI n'avait jamais dépassé les 3 milliards d'euros depuis leur création, ce montant a atteint 4,275 milliards d'euros en 2015, représentant ainsi une hausse de près de 46% par rapport à l'exercice précédent. Votre société de gestion a réalisé une collecte brute de près de 60 millions d'euros en 2015.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation des SCPI atteignait au total près de 38 milliards d'euros, soit une augmentation de près de 15% par rapport à la fin 2014.

Le marché des parts et la capitalisation des SCPI dites « diversifiées » ne cessent eux aussi de progresser. Alors que le montant de la collecte nette en 2014 se montait à 305,5 millions d'euros, celui-ci fait un bond de 86,9% pour atteindre les 571,1 millions d'euros. En 2015, le marché secondaire enregistre également une hausse en passant de 24 millions d'euros en 2014 à 48 millions d'euros en 2015.

Votre SCPI a elle connu aussi une importante progression de sa capitalisation\*. En effet, elle enregistre une augmentation de près de 30%, sur les cinq dernières années, en passant de 107 467 030,44 euros au 31 décembre 2010 à 138 863 020,80 au 31 décembre 2015 et a enregistré une collecte brute en 2015 de 49 161 190 euros.

Malgré les conditions tendues du marché de l'immobilier, votre SCPI a atteint un taux d'occupation moyen sur l'année 2015 de 89,49%.

Le résultat de votre SCPI ressort quant à lui à 12,66 euros par part et le dividende distribué pour l'année 2015 est de 12,60 euros par part sans reprise sur le report à nouveau.

Grace aux deux investissements réalisés en 2015, et aux objectifs d'arbitrages de certains actifs, votre Société de gestion veille à une pérennité certaine des résultats de votre SCPI, en maintenant l'assiette des loyers quittancés en 2016.

*\* taille ou la valeur de marché d'une SCPI  
(Elle se calcule en multipliant le prix de souscription par le nombre de parts souscrites au 31 décembre de l'année de référence).*

## 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<sup>er</sup> 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 12201257,09€ (80035000F) divisé en 80035 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 2006 ont décidé de porter le capital plafond à 122400000€ soit 800000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2015 est de 80894 160,00€. Il est divisé en 528 720 parts de 153€ de nominal détenues par 165 associés.

Au 31/12/2015	Global	Par part
Capital souscrit	80 894 160,00 €	153,00 €
Nombre de parts	528 720	
Nombre d'associés	165	
Bénéfice <sup>(1)</sup>	6 579 124,35 €	12,66 €
Valeur de réalisation	120 163 960,18 €	227,27 €
Valeur de reconstitution	142 006 535,01 €	268,59 €
Valeur vénale / Expertise	124 736 800,00 €	235,92 €
Prix des souscriptions inférieures à 100 000 €		262,64 €
Prix des souscriptions supérieures à 100 000 €		245,00 €
Prix moyen pondéré des souscriptions inférieures à 100 000 €		262,64 €
Prix moyen pondéré des souscriptions supérieures à 100 000 €		245,00 €
Prix de retrait		245,00 €
Valeur ISF pour 2015		245,00 €
Distribution 2015 <sup>(1)</sup>	6 545 107,80 €	12,60 €

<sup>(1)</sup> Base de 519.453 parts en jouissance sur toute l'année

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

## II. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé souhaite vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

### 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 dividende 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 :

- **s'il existe des demandes de souscriptions** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur : 01/01/2015 au 31/12/2015 prix de souscription en vigueur de 262,64€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% soit 17,64€, soit une valeur de retrait de 245,00 € par part.
- **soit il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

- **soit il n'existe pas de fonds de remboursement** et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article 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'acquitte 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 immobilière » s'il y a lieu.

### III. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2015, deux prix de souscription ont été enregistrés :

- Souscription inférieure à 100 000 €, 262,64 € par part.
- Souscription supérieure à 100 000 €, 245,00 € par part.

## PATRIMOINE

### 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 2015 de 63 actifs immobiliers représentant une surface totale de 46 165,86 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 106 404 401,80 €.**

**FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2015 à 124 736 800 € hors droits.**

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2015, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions réalisées en date du 17 février 2015 des 92,89 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux situés 16 boulevard de la Croisette à CANNES et en date du 21 juillet 2015 des 860 m<sup>2</sup> (+22 parkings) de bureaux situés au 17 rue d'Orléans à NEUILLY SUR SEINE (92), la valeur du patrimoine de la société ressort à 115 066 800 € en 2015, contre 112 631 820 € en 2014, faisant ainsi apparaître une hausse de 2,2%.

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 6,20% et 6,90% de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

### IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2015

Au cours de l'exercice 2015, il a été enregistré la souscription de 20 065 parts au nominal de 153 € et le retrait de 1 903 parts.

**Par conséquent, le capital social a été augmenté de 18 162 parts au nominal de 153 €, soit 2 778 786 €.**

Au 31 Décembre 2015, il n'y a aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

*La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.*

### II. GESTION DU PATRIMOINE

#### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**Acquisitions :** Lors de l'exercice 2015, la SCPI a réalisé deux acquisitions :

- En date du 17/02/2015, la SCPI a acquis 92,89 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux situés 16 boulevard de la Croisette à CANNES (06) pour un montant de 260 408 € droits et frais inclus
- En date du 21/07/2015, la SCPI a acquis 860 m<sup>2</sup> d'immeuble de bureaux en toute-propriété (dont 22 parkings) situés au 17 rue d'Orléans à NEUILLY SUR SEINE (92) pour un montant de 810 715 € droits et frais inclus

**Cessions :** Lors de l'exercice 2015, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

#### B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2015 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 89,49%.

Le montant des loyers facturés en 2015, ressort quant à lui à 8 033 044,54 € contre 8 275 388,92 € en 2014.

#### VARIATIONS SIGNIFICATIVES (en €)

30.14	137, rue Paul Hochart L'HAY LES ROSES (92) VACANCE	- 349 815,42	30.39	1, allée du Moulin Berger ECULLY (69) RELOCATION	24 880,23
30.11	Le Melies 259, rue de Paris MONTREUIL (93) VACANCE	- 73 840,44	30.66	64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92) EFFET ANNEE PLEINE ACQUISITION 2014	52 104,09
30.65	2-4 & 4 bis, rue Lord Byron PARIS (75) VACANCE, FRANCHISE & BAISSSE DE LOYER	- 66 411,62	30.67	Le Gray d'Albion CANNES (06) ACQUISITION 2015	124 009,65
30.61	49 -57 Av Pierre Brossolet MONTRouGE (92) VACANCE	- 46 907,22	30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92) ACQUISITION 2015	213 949,02
30.40	20, rue Jean Jaurès LEVALLOIS PERRET (92) BAISSSE DE LOYER A LA RELOCATION	- 35 676,24			
30.41	16, rue de la aroisse VERSAILLES (78) VACANCE & BAISSSE DE LOYER A LA RELOCATION	- 21 477,94			
30.64	55, rue Raspail LEVALLOIS PERRET (92) VACANCE, FRANCHISE & BAISSSE DE LOYER	- 20 153,37			
30.44	Le parc club du millénaire MONTPELLIER (34) VACANCE	- 19 341,76			
30.46	55, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92) VACANCE	- 18 803,34			

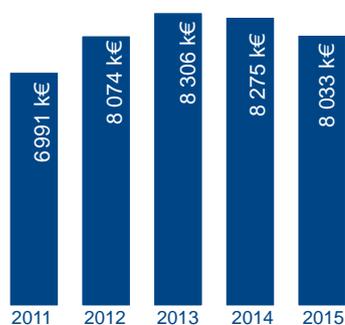
	2011	2012	2013	2014	2015	
<b>A. EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS</b> SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. A]						
Loyers théoriques 100%	7 275 465	8 518 614	8 761 719	9 025 014	8 976 681	
Loyers quittancés	6 990 734	8 073 705	8 306 108	8 275 389	8 033 045	
	← 15,49% →		← 2,88% →		← -0,37% →	
	←		14,91%		→	

<b>B. EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES</b> [GRAF. B]				
MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015
96,09%	94,78%	94,80%	91,69%	89,49%

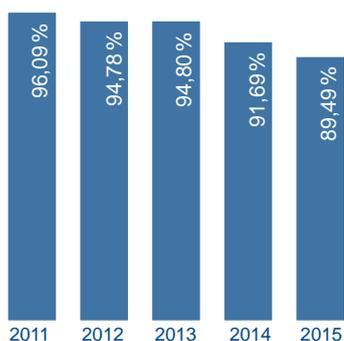
<b>C. EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES</b> [GRAF. C]				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2014	92,74%	93,11%	92,34%	88,54%
2015	86,65%	89,92%	90,39%	90,87%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2015, 8 444,57 m<sup>2</sup> sur un total de 46 165,86 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

A. Evolution annuelle des loyers quittancés



B. Evolution annuelle du taux d'occupation sur 5 ans



C. Evolution trimestrielle du taux d'occupation 2014 & 2015



## 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 31/12/14					Relocation en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
30.07	Lotissement Baichère <b>CARCASSONNE (11 000)</b>									
	La Halle	01/08/13	925	59 750						59 750
30.11	Le Melies <b>MONTREUIL (93 100)</b>									
	Emergence Formation	30/10/14	484	77 440						77 440
30.14	Horizon Sud 137 rue Paul HOchart <b>L'HAY LES ROSES (94 240)</b>									
	L'OREAL	30/09/14	1 682,65	134 612						134 612
30.42	L'Escurial <b>VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)</b>									
	La Poste	01/07/13	409	30 675						30 675
	Crawford France	01/07/13	21	1 575	T.M.E	01/10/15	21	1 575	- %	1 181
	VACANT	01/01/08	270	20 250						20 250
	Extelia/Docapos	01/01/09	180	10 200						10 200
	Seba Al Agence de Nancy	01/04/12	225	16 875						16 875
	Solexperts France	01/07/13	49	3 675	Neopost	01/07/15	49	5 000	27%	6 450
		59	4 425							
30.43	Parc club de l'Eraudière <b>NANTES (44 300)</b>									
	Eureka Formations	01/09/13	720	57 600						57 600
30.44	Parc Club du Millénaire <b>MONTPELLIER (34 036)</b>									
	Pole Emploi Languedoc	01/01/13	777	38 850						38 850
	Icade Arcoba	15/12/13	99	8 910	UNSS	27/04/15	99	8 910	- %	2 864
	Phoenix Financial	01/11/14	119	11 305	Thalassaintes-Thalacap	01/09/15	119	11 900	- %	7 557
30.45	Av. de l'Europe <b>RONCQ (59xxx)</b>									
	Schenker	01/07/14	1 890	87 755	Chauffamat	30/10/15	1 890	66 493	-24%	81 538
30.46	5, rue de L'ancienne Mairie <b>CLICHY (92 110)</b>									
	Harefoot	30/11/14	109	18 530						17 892
30.49	Tour Emeraude <b>LE MANS (72 000)</b>									
	Caisse d'épargne	01/09/13	1 484,50	149 619						149 619
30.59	Esplanade Coligny <b>ORLEANS (45 000)</b>									
	Mme GIRARD	27/04/10	116	18 000	Supplay	23/02/15	116	16 000	-11%	2 650
30.61	57, avenue Pierre Brossolette <b>MONTROUGE (92 120)</b>									
	BAM-BOO SARL	30/09/14	195,82	59 467						59 467
	CONSEIL ET AMENAGEMENT INTERIEUR	26/06/14	160	30 000	La Samama SARL	01/01/15	160	30 000	- %	4 917
30.63	77, rue du Faubourg Saint Antoine <b>PARIS (75 011)</b>									
	El Kasri Yassine	01/01/13	59,60	9 000						9 000
30.65	4bis, rue LORD BAYRON <b>PARIS (75 008)</b>									
	HABITAT & TERRITOIRE CONSEIL	30/09/14	654	291 900	INAER Helicopter	15/02/15	182	88 940	- %	22 235
					Teynier, Pic	01/04/15	472	219 920	- %	87 615
Total Surfaces vacantes			10 689		Total Surfaces relouées			3 108		
Solde de locaux vacants au 31/12/15 (hors locaux vendu)			7 579,57							

Locaux libérés au cours de l'année 2015					Relocation en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de départ	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
30.22	Quai Augagneur <b>LYON (69 003)</b>									
	Manpower	14/04/15	151	32 477	PLPL	15/04/15	151	35 000	-7%	-
30.37	4, rue Castellane <b>PARIS (75008)</b>									
	GGL	30/07/15	218	40 500	PECH	01/08/15	218	40 000	-1%	-
30.39	1, Allée du Moulin Berge <b>ECULLY (69 130)</b>									
	Easy Net	27/07/15	52	5 100						2 204
	LSI	07/08/15	42	4 200						1 678
30.41	16, rue de la Paroisse <b>VERSAILLES (78000)</b>									
	ACPDJ	31/03/15	90	45 655	RUN4FUN	06/07/15	90	40 000	-12%	9 489
30.43	Parc Club de L'Eraudière <b>NANTES (44300)</b>									
	ERT Technologies	15/09/15	568	40 214						10 735
30.44	Parc Club du Millénaire <b>MONTPELLIER (34036)</b>									
	Kario	30/01/15	100	9 500						7 943
	Capelli	31/03/15	103	8 217						7 339
30.47	Parc Club du Millénaire <b>MONTPELLIER (34036)</b>									
	Pharmagest	30/06/15	152	19 243	JDG World	01/08/15	152	15960	-17%	8257
	Total Surfaces vacantes		1 476		Total Surfaces relouées		611			
	Solde de locaux vacants au 31/12/15 (hors locaux vendu)		865							

#### 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 2015, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1903219,74€ après dotation de 84264,96€ et reprise de 293866,40€, au cours de l'exercice 2015.

Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 142495,53€.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2015				valeurs en €
N°	Adresse		Nature des travaux	Montant
30.11	Le Melies 259, rue de Paris <b>MONTREUIL (93100)</b>		Dépose des climatiseurs de l'immeuble et rénovation des ascenseurs	25 729
30.19	27, rue Bonnefant <b>ST GERMAIN EN LAYE (78100)</b>		Réfection toiture et VMC	12 274
30.22	Immeuble Le Capitole <b>LYON (69003)</b>		Remplacement des ascenseurs et d'un groupe de climatisation à eau glacée	33 929
30.28	82, rue Thiers <b>ST GERMAIN EN LAYE (92100)</b>		Travaux de climatisation : remplacement de la centrale d'eau glacée	57 108
30.41	16, rue de la Paroisse <b>VERSAILLES (78000)</b>		Ravalement des façades cour, remplacement colonne et débarras local	8 524
30.44	Le Parc club du millénaire <b>MONTPELLIER (34036)</b>		Rénovation local vacant avant relocation	14 913
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie <b>CLICHY (92110)</b>		Rénovation local vacant avant relocation	36 838
30.51	Avenue le Corbusier <b>LILLE (59000)</b>		Travaux de copropriété : remplacement de PAC au R22 et des masterpacs	19 632
30.64	55, rue Raspail <b>LEVALLOIS PERRET (92300)</b>		Travaux de copro : remplacement du SSI et travaux sur système de clim / chauffage	134 045
30.65	2-4 & 4 bis Rue Lord Byron <b>PARIS (75008)</b>		Solde travaux de rénovation locaux avant relocation et ravalement façades	37 032

## Travaux prévus pour l'année 2016 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
30.01	Forum Picardie <b>LE FAYET</b> (02100)	Réfection étanchéité toiture	25 000
30.03	ZAC Condamine <b>ST JEAN DE VEDAS</b> (34000)	Réfection étanchéité toiture	25 000
30.11	Le Melies <b>MONTREUIL</b> (93100)	Rénovation local vacant avant relocation et travaux de copropriété	110 000
30.18	15-17, avenue Libération <b>MELUN</b> (77000)	Rénovation des parties communes	40 000
30.20	82, rue des Fontanots <b>NANTERRE</b> (92000)	Travaux de copropriété	30 000
30.22	Le Capitole <b>LYON</b> (69003)	Travaux de copropriété : solde des travaux d'ascenseurs	25 500
30.28	82, rue Thiers <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	Solde remplacement centrale eau glacée	23 250
30.39	1 allée du Moulin Berger <b>ECULLY</b> (69130)	Rénovation locaux vacants et remplacement climatiseurs	40 000
30.42	Escurial <b>VANDOEUVRE LES NANCY</b> (54500)	Rénovation locaux vacants	10 000
30.44	Parc Club du Millénaire <b>MONTPELLIER</b> (34036)	Rénovation locaux vacants, remplacement climatisation	200 000
30.48	20bis, rue Boissière <b>PARIS</b> (75016)	Ravalement cour intérieure	20 000
30.51	Tour Lilleurope <b>LILLE</b> (59000)	Travaux de mise en conformité ascenseur	60 000
30.63	77, rue du Faubourg St Antoine <b>PARIS</b> (75011)	Réfection parties communes	30 000
30.64	55, rue Raspail <b>LEVALLOIS PERRET</b> (92300)	Dépose des climatiseurs de l'immeuble et rénovation des ascenseurs	35 000
30.65	2-4 & 4bis Rue Lord Byron <b>PARIS</b> (75008)	Ravalement sur rue	35 000
-	-	Travaux de mise en conformité ADAP sur une partie des locaux commerciaux de la SCPI PIERREVENUS	18 900

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à la nouvelle réglementation (article R 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers), le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016. En vertu de 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 arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

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° 04-15 du 4ème trimestre 2015. 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 2018.

# 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
- › Commissaires aux comptes
- › Expert immobilier
- › 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.

## 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'Investissement 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 gérés 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 2015, 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 2015 a représenté 1 012 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 30,05 % (26,66 % en rémunération fixe et 3,39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques ».

# REGIME FISCAL DES REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)  
bénéficiaires du régime fiscal prévu par l'article 8 du  
Code Général des Impôts imposant le revenu  
entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément  
aux règles suivantes :

## I – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement  
mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de  
mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant  
frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de  
provisions.

### Revenus Fonciers

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à  
un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions  
comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux  
d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis  
l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par  
ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière  
non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct  
de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de  
ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la  
totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque  
ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15000€.

Revenu Foncier 2015	
Revenu Brut	8 001 119 €
Charges déductibles	1 450 675 €
Intérêt d'emprunt	-
Revenu net	6 550 444 €
Soit par part en pleine jouissance	12,61 €

### Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus  
financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en  
attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placés en  
certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant,  
des produits financiers, est imposable selon les règles propres à  
ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de  
24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du  
barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière  
année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à  
25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié  
ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement  
(voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre  
site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux  
de 15,5% au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment  
de leur versement, elle concerne tous les associés personnes  
physiques résidents fiscaux en France.

## Revenu Financier 2015

Revenu	3 204,73 €
Soit par part en pleine jouissance	0,006 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,0009 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,002 €

## II – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

### Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI  
indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour  
les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est  
soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon  
les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-  
résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

### Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue de 24% (résident de  
l'espace économique européen) ou 30% (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5% est  
effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement,  
elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter  
du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## III – ASSOCIÉ PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les  
bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont  
déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels  
et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne  
morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur  
les sociétés est de 33,33%. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une  
contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est  
fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement  
de 763000€ par période de douze mois. Sont exonérées  
certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6 579 124 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	84 265 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations) de 293866€ et prélèvement sur prime d'émission de 943923€	- 1 237 789 €
Plus value de cession	-
Résultat fiscal	5 425 600 €
Soit par part en pleine jouissance	10,44 €

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 2525,56€ de produits financiers en 2015 contre 8532,69€ en 2014.

Au 31 décembre 2015, la trésorerie s'établit à -1090905,29€, avant la distribution du solde de dividendes 2015, qui s'élève à 1664296,20€. Il est à noter que la SCPI a usé de la faculté d'autorisation de découvert à hauteur de 1000000 d'euros avec conditions « euribor 3 mois plus 1,50% » lors de l'acquisition du 17 rue d'Orléans à NEUILLY SUR SEINE (92) en date du 21 juillet 2015 d'un montant de 8107150€.

### Recours à l'emprunt

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 16 juin 2015 à emprunter à hauteur de 12000000€.

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.

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, une résolution va être soumise au vote des associés lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2016 afin de porter cette autorisation de crédit à 25000000€.

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 6579124,35€ soit 12,66€ par part pour 519453 parts en jouissance sur toute l'année contre 6712123,63 euros pour l'exercice 2014.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,60€ par part en 2015 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 34016,55€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2015, et portera ce dernier à 853966,40€, soit 1,61€ par part sur une base de 528720 parts au 31 décembre 2015.

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2015

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2015	6 579 124,35 €		
Report à nouveau	819 949,85 €		
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 399 074,20 €</b>		
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale			
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>2<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>
<b>3,15€</b> par part pour <b>510558 parts</b> en jouissance soit : 1 608 257,70 €	<b>3,15€</b> par part pour <b>510558 parts</b> en jouissance soit : 1 608 257,70 €	<b>3,15€</b> par part pour <b>528348 parts</b> en jouissance soit : 1 664 296,20 €	<b>3,15€</b> par part pour <b>528348 parts</b> en jouissance soit : 1 664 296,20 €
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2015 :		6 545 107,80 €	
Report à nouveau après affectation		853 966,40 €	

# PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

30.01	<b>LEFORUM PICARDIE LA FAYET (02 100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Septembre 1988	Loc. Commerciaux	500
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		323 588		6 250		329 839
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	63 068		63 068	100 %		
2015	62 534		62 534	100 %		
30.02	<b>C.C.GIVORS II VALLEES GIVORS (69 700)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Mars 1989	Loc. Commerciaux	1 380
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		984 821		17 532		1 002 353
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	172 740		172 740	100 %		
2015	171 997		171 997	100 %		
30.03	<b>SAINT JEAN DE VEDAS MONTPELLIER (34 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Mars 1989	Loc. Commerciaux	867
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		657 055				657 055
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	123 858		123 858	100 %		
2015	110 000		110 000	100 %		
30.05	<b>FORUM LE POINCONNET LE POINCONNET (36 330)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Mars 1989	Loc. Commerciaux	1 300
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		924 847				924 847
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	164 736		164 736	100 %		
2015	163 098		163 098	100 %		
30.06	<b>ZA COIGNIERES - ILOT 7 MAUREPAS (78 310)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juin 1989	Loc. Commerciaux	500
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		393 410		7 622		401 032
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	51 470		51 470	100 %		
2015	51 097		51 097	100 %		
30.07	<b>LOTISSEMENT BAICHERE CARCASSONNE (11 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 1989	Loc. Commerciaux	1 858
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 280 572		24 849		1 305 421
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	57 828	74 000	131 828	43,87 %		
2015	57 741	59 750	117 491	49,17 %		
30.08	<b>15 QUAI DE VERSAILLES NANTES (44 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Septembre 1989	Bureaux (60%) & Loc. Commerciaux (40%)	558
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 068 041				1 068 041
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	108 722		108 722	100 %		
2015	107 980		107 980	100 %		

30.09	<b>ZONE DE LA CARBONNIERE BARENTIN (76360)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Octobre 1989	Loc. Commerciaux	750
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		544 243				544 243
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	76 429		76 429	100 %	950 000	
2015	71 874		71 874	100 %	980 000	

30.10	<b>ZAC LE PETIT NOYER PONTAULT COMBAULT (77340)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Octobre 1989	Loc. Commerciaux	1 217
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 325 218				1 325 218
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	139 060		139 060	100 %	1 750 000	
2015	138 462		138 462	100 %	1 650 000	

30.11	<b>LE MELIES MONTREUIL (93100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mars 1990	Bureaux	484
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 095 479				1 095 479
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	73 840	12 837	86 677	85,19 %	830 000	
2015		77 440	77 440	0 %	770 000	

30.12	<b>6 RUE DE BEZONS COURBEVOIE (92400)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Avril 1990	Boutiques	111
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		457 347		9 757		467 104
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	43 000		43 000	100 %	610 000	
2015	43 000		43 000	100 %	600 000	

30.13	<b>59 RUE AUGUSTE PERRET CRETEIL (94000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1990	Bureaux	508
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		726 699				726 699
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	61 074		61 074	100 %	655 000	
2015	61 024		61 024	100 %	665 000	

30.14	<b>137 RUE PAUL HOCHART L'HAY LES ROSES (92240)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Octobre 1990	Bureaux	1 638
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 048 980		104 504		3 153 484
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	349 815		349 815	100 %	2 960 000	
2015		134 612	134 612	0 %	2 960 000	

30.18	<b>15 AVENUE DE LA LIBERATION MELUN (77000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mars 1991	Bureaux	3 036
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		5 781 185				5 781 185
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	559 900	5 085	564 985	99,10 %	5 100 000	
2015	562 964	5 085	568 048	99,10 %	5 175 000	

30.19	<b>27 RUE ANDRE BONNENFANT SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1992	Boutiques	137
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		208 805		45 811		254 616
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	33 136		33 136	100 %	460 000	
2015	33 117		33 117	100 %	460 000	

30.20	85 RUE DES TROIS FONTANOT <b>NANTERRE (92000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juin 1992	Bureaux	410
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 654 501				1 654 501
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	124 642		124 642	100 %	1 470 000	
2015	125 512		125 512	100 %	1 550 000	
30.21	13 QUAI AUGAGNEUR <b>LYON (69003)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 1992	Boutiques	151
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		369 445		76 225		445 570
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	27 340	5 104	32 444	84,27 %	460 000	
2015	34 272		34 272	100 %	510 000	
30.22 & 23	IMMEUBLE LE CAPITOLE <b>LYON (69003)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 1992	Bureaux	647
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 125 243				1 125 243
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	90 712		90 712	100 %	1 150 000	
2015	90 005		90 005	100 %	1 150 000	
30.24	16-18 RUE DU GENERAL LECLERC <b>LOUVECIENNES (78340)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juin 1993	Loc. Commerciaux	97
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		243 918				243 918
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	36 861		36 861	100 %	460 000	
2015	36 501		36 501	100 %	470 000	
30.25	56 RUE OBERKAMPF <b>PARIS (75011)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Septembre 1993	Boutiques	47
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		222 283		47 717		270 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	41 232		41 232	100 %	480 000	
2015	41 125		41 125	100 %	480 000	
30.26	73BIS BD DE LA REPUBLIQUE <b>LA GARENNE COLOMBES (92250)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Novembre 1993	Boutiques	136
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		357 569		8 308		365 877
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	52 957		52 957	100 %	650 000	
2015	52 439		52 439	100 %	650 000	
30.27	25 RUE MADELEINE MICHELIS <b>NEUILLY SUR SEINE (92200)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 1994	Loc. Commerciaux	210
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 587 345		32 426		1 619 771
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	171 722		171 722	100 %	2 600 000	
2015	171 722		171 722	100 %	2 900 000	

30.28	82 RUE THIERS BOULOGNE BILLANCOURT (92100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1995	Bureaux	486
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 676 939		32 919		1 709 858
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	146 564		146 564	100 %	1 800 000	
2015	147 018		147 018	100 %	1 950 000	
30.29	32 RUE SEVIGNE PARIS (75004)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1995	Boutiques	98
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		547 292		129 685		676 977
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	110 000		110 000	100 %	1 900 000	
2015	108 925		108 925	100 %	1 950 000	
30.30	34 RUE SAINT JEAN NANCY (54000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Décembre 1995	Boutiques	147
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		800 357		180 104		980 461
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	168 106		168 106	100 %	1 870 000	
2015	167 084		167 084	100 %	1 900 000	
30.31	31 RUE SAINT PLACIDE PARIS (75006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Octobre 1996	Boutiques	125
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		824 819		195 440		1 020 259
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	127 020		127 020	100 %	2 200 000	
2015	126 473		126 473	100 %	2 350 000	
30.32	7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU PARIS (75014)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Octobre 1997	Boutiques	100
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		320 143		65 096		385 239
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	54 461		54 461	100 %	970 000	
2015	53 929		53 929	100 %	1 050 000	
30.33	125-127 RUE DE SAINT OUEN PARIS (75017) / RUE KELNER			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Avril 1998	Loc. commerciaux	1 483
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 012 327		80 556		2 092 883
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	380 542		380 542	100 %	5 500 000	
2015	383 778		383 778	100 %	5 700 000	
30.34	61 RUE DES SAINTS PERES PARIS (75006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juin 1999	Boutiques	85
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 074 766		103 830		1 178 596
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	205 671		205 671	100 %	3 000 000	
2015	205 140		205 140	100 %	3 200 000	
30.35	7 RUE LOBINEAU PARIS (75006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juin 1999	Boutiques	56
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		388 165		44 515		432 680
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	53 457		53 457	100 %	910 000	
2015	53 623		53 623	100 %	960 000	

30.36	42-42BIS RUE DE BOURGOGNE PARIS (75007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Jun 1999	Boutiques	81
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		284 750		22 489		307 239
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	46 083		46 083	100 %		
2015	46 083		46 083	100 %	760 000	

30.37	4 RUE DE CASTELLANE PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 1999	Boutiques	218
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		731 755		15 363		747 118
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	40 540		40 540	100 %		
2015	40 292		40 292	100 %	850 000	

30.38	12 AVENUE DE WAGRAM PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Mars 2000	Boutiques	54
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		518 327		47 755		566 082
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	44 781		44 781	100 %		
2015	44 485		44 485	100 %	840 000	

30.39	1 ALLEE DU MOULIN BERGER ECULLY (69 130)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Octobre 2000	Bureaux	671
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		556 439		34 219	43 221	633 879
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	37 330	27 188	64 518	57,86%		
2015	62 210	5 764	67 974	91,52%	800 000	

30.40	20 RUE JEAN JAURES LEVALLOIS PERRET (92300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Septembre 2001	Boutiques	450
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 484 472		90 005		1 574 477
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	212 939		212 939	100 %		
2015	177 263		177 263	100 %	2 635 000	

30.41	16 RUE DE LA PAROISSE VERSAILLES (78000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Jun 2003	Boutiques	90
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		486 000		29 648		515 648
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	45 609		45 609	100 %		
2015	40 360		40 360	100 %	680 000	

30.42	L'ESCURIAL VANDOEUVRE LES NANCY (54500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Avril 2004	Bureaux	3 539
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 904 000		115 249		2 019 249
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	234 013	87 685	321 698	72,74%		
2015	228 443	85 631	314 074	72,74%	2 350 000	

30.43	<b>LE PARC CLUB DE L'ERAUDIÈRE NANTES (44 300)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Avril 2004	Bureaux	2 455	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 937 450		110 841		2 048 291	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	207 934	57 600	265 534	78,31 %	2 250 000		
2015	196 458	68 335	264 793	74,19 %	2 250 000		
30.44	<b>PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34 036)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Avril 2004	Bureaux	2 311	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 061 000		122 552		2 183 552	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	164 879	50 757	215 636	76,46 %	2 350 000		
2015	145 538	64 553	210 091	69,27 %	2 020 000		
30.45	<b>INDIVISION (Quote part PIERREVENUS: 33,34%) AVENUE DE L EUROPE 1/3 RONCQ (59 223)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Juin 2005	Locaux d'activités	1 900	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 217 400		24 000		1 241 400	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	7 643	80 198	87 842	8,70 %	766 820		
2015	11 383	81 538	92 921	12,25 %	666 800		
30.46	<b>5 RUE DE L ANCIENNE MAIRIE CLICHY (92 110)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Janvier 2006	Bureaux	1 464	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 800 000		235 600		4 035 600	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	287 242	7 702	294 944	97,39 %	3 200 000		
2015	268 439	17 893	286 331	93,75 %	3 200 000		
30.47	<b>LE MILLENAIRE BAT 3-5 MONTPELLIER (34 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Mars 2006	Bureaux	1 667	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 750 000		89 541		1 839 541	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	177 242	7 100	184 342	96,15 %	1 850 000		
2015	171 410	8 257	179 667	95,40 %	1 900 000		
30.48	<b>20BIS RUE DE LA BOISSIERE PARIS (75 016)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Octobre 2007	Bureaux	447	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 458 000		14 125		3 472 125	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	192 619	17 802	210 421	91,54 %	3 350 000		
2015	210 421		210 421	100 %	3 450 000		
30.49	<b>TOUR EMERAUDE LE MANS (72 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				-	Bureaux	1593	
	(+25 parkings) Premier acquisition : 28/11/2007 Seconde acquisition : 27/12/2008	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			3 097 585				3 097 585
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014		163 295	163 295	0 %	1 200 000		
2015		149 619	149 619	0 %	940 000		
30.50	<b>14 AVENUE DE L'OPERA PARIS (75 001)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Février 2008	Bureaux	193	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 645 000	82 250	103 000		1 830 250	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	96 764		96 764	100 %	1 500 000		
2015	100 441		100 441	100 %	1 650 000		

30.51	<b>AVENUE LE CORBUSIER LILLE (59000)</b> Tour Lilleurope / Axe Europe / Atrium			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2008	Bureaux	1 100
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 500 000	75 000	94 277		1 669 277
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	160 191		160 191	100%	1 900 000	
2015	159 221		159 221	100%	1 980 000	
30.52	<b>97 RUE DE PARIS LES LILAS (93260)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Boutiques	208
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 324 000	39 720	30 000		1 393 720
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	97 670		97 670	100%	1 400 000	
2015	97 610		97 610	100%	1 355 000	
30.53	<b>44 RUE DE LA REPUBLIQUE ROMAINVILLE (93230)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Boutiques	103
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		250 000	7 500	18 000		275 500
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	23 298		23 298	100%	270 000	
2015	22 867		22 867	100%	270 000	
30.54	<b>69-71 QUAI PANHARD ET LEVASSOR PARIS (75013)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Loc. commerciaux	130,24
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		798 000	23 940	19 500		841 440
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	59 302		59 302	100%	900 000	
2015	64 729		64 729	100%	920 000	
30.55	<b>13-19 RUE MARCEL SEMBAT SAINT DENIS (93200)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Boutiques	90,40
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		318 000	9 540	10 000		337 540
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	25 272		25 572	100%	300 000	
2015	25 751		25 751	100%	320 000	
30.56	<b>RESIDENCE JANY TOULOUSE (31000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Loc. commerciaux	197
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		548 000	16 440	14 200		578 640
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	45 933		45 933	100%	580 000	
2015	45 351		45 351	100%	580 000	
30.57	<b>126-132 AVENUE DIVISION LECLER ANTONY (92160)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2008	Boutiques	113
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		470 000	14 100	12 800		496 900
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
2014	25 000		25 000	100%	335 000	
2015	25 077		25 077	100%	335 000	

30.58	<b>RESIDENCE PORTE BANNIER ORLEANS (45 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Décembre 2008	Boutiques	122,28	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		327 000	9 810	9 700		346 510		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	31 640		31 640	100%			
	2015	31 601		31 601	100%			

30.59	<b>ESPLANADE COLIGNY ORLEANS (45 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Décembre 2008	Boutiques	118,23	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		302 000	9 060	9 000		320 060		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014		18 000	18 000	0%			
	2015	13 644	2 650	16 294	83,74%			

30.60	<b>LE CLOS DE L ECHEVIN MIONS (69 780)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Décembre 2008	Boutiques	104,18	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		169 000	5 070	6 500		180 570		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	16 941		16 941	100%			
	2015	17 993		17 993	100%			

30.61	<b>49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLLETTE MONTROUGE (92 120)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Décembre 2008	Boutiques	525,54	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 659 000	49 770	37 000		1 745 770		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	113 495	40 217	153 712	73,84%			
	2015	66 588	64 384	130 972	50,84%			

30.62	<b>6 RUE ARSENE HOUSSAYE PARIS (75 008)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Février 2011	Boutiques	302	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 400 000	72 000	146 575		2 618 575		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	137 768		137 768	100%			
	2015	146 000		146 000	100%			

30.63	<b>77 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE PARIS (75 011)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Juillet 2011	Bureaux (64%) & Boutiques (36%)	579	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		5 350 000	160 500	323 394		5 833 894		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	311 541	9 000	320 541	97,19%			
	2015	297 318	9 000	306 318	97,06%			

30.64	<b>55 RUE RASPAIL LEVALLOIS PERRET (92 300)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
					Octobre 2011	Bureaux (75%) & Loc. Commerciaux (25%)	2 959	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		10 250 000	250 000	620 286		11 120 286		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	831 568	23 822	855 390	97,22%			
	2015	811 414	19 905	831 319	97,61%			

30.65	<b>2/4/4BIS RUE LORD BYRON PARIS (75008)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 2012	Bureaux	654,10
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 750 000	190 000	287 517		5 227 517
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	257 781	62 235	320 016	80,55%	4 700 000	
2015	191 370	72 995	264 365	72,39%	5 550 000	

30.66	<b>64 RUE LOUISE MICHEL LEVALLOIS PERRET (92300)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Janvier 2014	Bureaux	1 652
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		7 500 00	430 000	453 048		8 383 048
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	472 104		472 104	100%	7 500 000	
2015	524 208		524 208	100%	7 670 000	

30.67	<b>LE GRAY D'ALBION CANNES (06400)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2015	Boutiques	93
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 320 000	124 000	160 080		2 604 080
	<b>ACQUISITION 2015</b>					
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	124 010		124 010	100%	2 320 000	

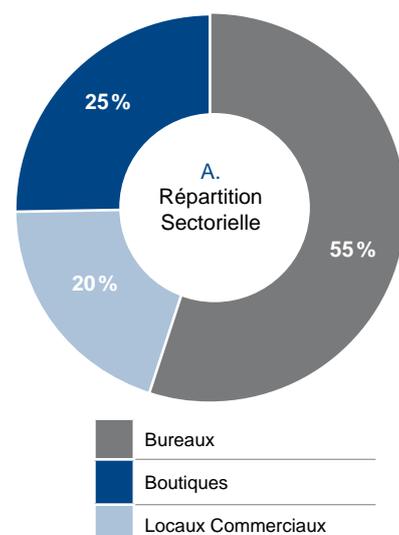
30.68	<b>17 RUE D'ORLEANS NEUILLY SUR SEINE (92200)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 2015	Bureaux	857
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		7 350 000	250 000	507 150		8 107 150
	<b>ACQUISITION 2015</b>					
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	213 949		213 949	100%	7 350 000	

TOTAL SCPI	<b>PIERREVENUS</b>			63 actifs pour 46 165,86m <sup>2</sup>		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		104 542 481 94872 481*	1 818 700 1 444 700*	5 026 560 4 359 330*	43 221 43 221*	111 430 962 100 719 731*
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	8 275 389	749 626	9 025 015	91,69%	
2015	8 033 045 7 695 086*	943 637 943 637*	8 976 682 8 638 722*	89,49% 89,08%*	124 736 800 115 066 800*	

\* Données à périmètre constant

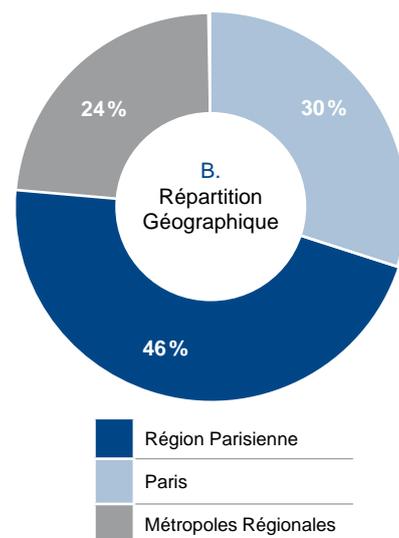
# ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

I. REPARTITION DU PATRIMOINE (en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.)	Répartition Géographique	Répartition Géographique			valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
<b>Répartition Sectorielle</b>					<b>TOTAUX [GRAF. A]</b>
<b>BUREAUX</b>		14 106 000 11,31%	40 335 000 32,34%	13 951 000 11,18%	<b>68 392 000</b> 54,83%
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>		6 620 000 5,31%	8 655 000 6,94%	9 369 000 7,51%	<b>24 644 000</b> 19,76%
<b>BOUTIQUES</b>		16 914 000 13,56%	8 685 000 6,96%	5 435 000 4,36%	<b>31 034 000</b> 24,88%
<b>LOCAUX D'ACTIVITES</b>				666 800 0,53%	<b>666 800</b> 0,53%
<b>TOTAUX [GRAF. B]</b>		<b>37 640 000</b> 30,18%	<b>57 675 000</b> 46,24%	<b>29 421 800</b> 23,58%	<b>124 736 800</b> 100,00%



	2011	2012	2013	2014	2015
--	------	------	------	------	------

II. EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
Montant du Capital nominal au 31 /12	69 106 275	72 999 819	74 383 398	78 115 374	80 894 760
Montant des capitaux collectés	8 129 520	6 180 348	2 206 722	5 976 022	4 449 954
Nombre de parts au 31/12	451 675	477 123	486 166	510 558	528 720
Nombre d'associés	154	166	165	166	165
Prix d'entrée* au 31/12	257,22	260,44	262,58	262,64	262,64

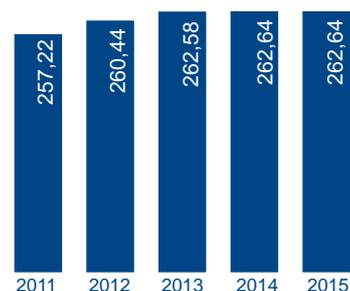


III. EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
Nombre de parts cédées ou retirées	1 054	-	6 601	136	1 903
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	0,23%	-	1,36%	0,03%	0,36%
Demandes de retraits en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	-	-	-	-

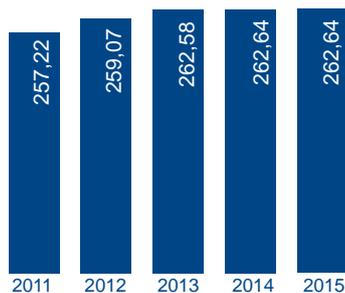
IV. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES [GRAF. C]					
Prix de souscription net acquéreur* au 31 décembre	257,22 du 01/01/11 au 31/12/11	260,44 depuis le 01/04/12	262,58 depuis le 02/04/13	262,64 du 01/01/14 au 31/12/14	262,64 du 01/01/15 au 31/12/15
Prix de souscription net acquéreur*		257,22 au 01/01/12	260,44 au 01/01/13		
	← 1,25% →	← 0,82% →	← 0,02% →	← - →	
		← 2,11% →			

\* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

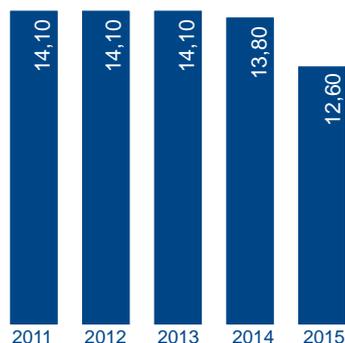
C. Evolution du prix de la part (en €)



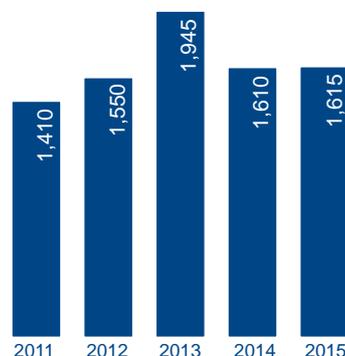
D. Evolution du prix moyen pondéré de la part (en €)



E. Evolution du dividende (en € par part)



F. Evolution du report à nouveau (en € par part)



2011 2012 2013 2014 2015

V. EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. D]

Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions inférieures à 100 000 €	2011	2012	2013	2014	2015
	257,22	259,07	262,58	262,64	262,64
	← 0,72% →		← 1,35% →		← 0,02% →
	← 2,11%				→

VI. EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. E]

Dividende versé au titre de l'année

Dividende	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende	14,10	14,10	14,10	13,80	12,60
DVM	5,48%	5,44%	5,37%	5,25%	4,79%

Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est le dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

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

Revenus fonciers nets à déclarer	2011	2012	2013	2014	2015
Revenus fonciers nets à déclarer	14,21	14,48	14,98	12,94	12,61
Produits financiers brut	0,334	0,075	0,057	0,022	0,006
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	10,52	13,51	14,97	12,12	10,44

VIII. EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part) [GRAF. F]

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	2011	2012	2013	2014	2015
Report à nouveau cumulé par part	1,410	1,550	1,945	1,610	1,615

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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2010 → 2015	2005 → 2015	2000 → 2015	1995 → 2015
<b>4,48%</b>	<b>8,17%</b>	<b>8,00%</b>	<b>6,14%</b>

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.

<b>VALEUR COMPTABLE</b>	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015 <sup>(1)</sup>	99 928 342,24 €	189,00 €/part*
<b>VALEUR DE REALISATION</b>	Valeur d'expertise HD des Immeubles <sup>(2)</sup>	124 736 800 ,00 €	
	Total des autres Actifs nets	- 4 572 839,82 €	
		<b>120 163 960,18 €</b>	<b>227,27 €/part*</b>
<b>VALEUR RECONSTITUTION</b>	Valeur de réalisation	120 163 960,18 €	
	Frais et droits d'Enregistrement de 6,20% <sup>(3)</sup> ou 6,90 % sur valeur d'expertise HD <sup>(2)</sup>	8 330 759,00 €	
	Commission de souscription de 3% HT	3 974 063,48 €	
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 100 000 €</b>	<b>132 468 782,66 €</b>	<b>250,55 €/part*</b>
	Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,176 % TTC	9 537 752,35 €	
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 100 000 €</b>	<b>142 006 535,01 €</b>	<b>268,59 €/part*</b>

<sup>(1)</sup> La valeur comptable tient compte de la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre d'un montant de 1 664 296,20 €

<sup>(3)</sup> Nous vous rappelons que les frais et droits d'enregistrements de 6,20% ou 6,90% doivent être calculés sur la valeur d'expertise HD des immeubles <sup>(2)</sup>

\* Nombre total de parts : 528 720

X. EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2011		2012		2013		2014		2015	
	€	% de total produits								
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	16,13	96,05%	17,48	98,70%	17,25	98,47%	16,70	98,16%	15,42	99,53%
Produits financiers avant prélèvements	0,34	2,04%	0,05	0,26%	0,06	0,35%	0,02	0,10%	0,00	0,00%
Produits divers	0,32	1,90%	0,18	1,04%	0,21	1,18%	0,30	1,74%	0,07	0,44%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>16,80</b>	<b>100%</b>	<b>17,71</b>	<b>100%</b>	<b>17,52</b>	<b>100%</b>	<b>17,02</b>	<b>100%</b>	<b>15,49</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	1,00	5,93%	1,06	5,97%	1,02	5,84%	1,02	6,02%	0,94	6,04%
Autres frais de gestion	0,29	1,73%	0,48	2,69%	0,91	5,20%	0,36	2,14%	0,52	3,36%
Entretien du patrimoine	0,43	2,57%	1,09	6,14%	0,65	3,68%	1,22	7,16%	0,84	5,41%
Charges locatives non récupérables	0,39	2,33%	0,58	3,25%	0,91	3,48%	0,85	4,99%	1,07	6,89%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,11</b>	<b>12,57%</b>	<b>3,20</b>	<b>18,06%</b>	<b>3,19</b>	<b>18,21%</b>	<b>3,46</b>	<b>20,31%</b>	<b>3,36</b>	<b>21,70%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,45	2,65%	0,53	3,01%	0,53	3,05%	1,21	7,11%	0,16	1,04%
Autres provisions nettes	0,14	0,84%	-0,35	-1,98%	-0,73	-4,17%	-1,20	-7,04%	-0,66	-4,26%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,59</b>	<b>3,49%</b>	<b>0,18</b>	<b>1,03%</b>	<b>-0,20</b>	<b>-1,12%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07%</b>	<b>-0,50</b>	<b>-3,22%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,70</b>	<b>16,06%</b>	<b>3,38</b>	<b>19,09%</b>	<b>3,00</b>	<b>17,09%</b>	<b>3,47</b>	<b>20,38%</b>	<b>2,86</b>	<b>18,49%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>14,10</b>	<b>83,94%</b>	<b>14,33</b>	<b>80,91%</b>	<b>14,53</b>	<b>82,91%</b>	<b>13,55</b>	<b>79,62%</b>	<b>12,63</b>	<b>81,51%</b>
Report à nouveau	1,41	8,39%	1,55	8,75%	1,95	11,10%	1,61	9,44%	1,62	11,42%
Variation du report à nouveau	-0,09		0,14		0,40		-0,34		0,01	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>14,10</b>	<b>83,95%</b>	<b>14,10</b>	<b>79,60%</b>	<b>14,10</b>	<b>80,47%</b>	<b>13,80</b>	<b>81,10%</b>	<b>12,56</b>	<b>81,09%</b>
Distribution exceptionnelle										
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; prélèvement obligatoire</b>	<b>13,99</b>	<b>83,25%</b>	<b>14,07</b>	<b>79,43%</b>	<b>14,08</b>	<b>80,34%</b>	<b>13,79</b>	<b>81,06%</b>	<b>12,55</b>	<b>81,00%</b>

XI. EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2014	2015	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	105 618 322,12	4 449 954,60	110 068 276,72
+ Cessions d'immeubles	2 000 284,00		2 000 284,00
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions	- 225 973,78	735,49	- 225 238,29
- Acquisitions d'immeubles	- 100 127 558,59	- 6 276 843,21	- 106 404 401,80
- Frais d'acquisitions	- 8 057 131,71	- 943 658,09	- 9 000 789,80
- Divers	- 83 341,13	- 1 874,75	- 85 215,88
<b>TOTAUX</b>	<b>- 875 399,09</b>	<b>- 2 771 685,96</b>	<b>- 3 647 085,05</b>

XII. EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €)	Valeur de la société	Valeur de la part
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2015</b>	99 928 342,24	189,00
<b>Valeur comptable</b>	106 404 401,80	201,25
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale des immeubles hors droits	124 736 800,00	235,92
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b>		
Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	120 163 960,18	227,27
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b>		
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	142 006 535,01	268,59

# S.C.P.I. PIERREVENUS

31 décembre 2015

## Table des matières

---

INTRODUCTION	27
ETAT DU PATRIMOINE	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	30
ANNEXES	32
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	35
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	36

## COMPTES DE L'EXERCICE

---

### PRESENTATION DES COMPTES

---

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2015 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### L'ETAT DU PATRIMOINE

---

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I 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 L.214-109 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 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	106 404 401,80	124 736 800,00	96 317 180,80	112 631 820,00
Immobilisations en cours			43 221,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	- 1 903 219,74		- 2 112 821,18	
<b>TOTAL I</b>	<b>104 501 182,06</b>	<b>124 736 800,00</b>	<b>94 247 580,62</b>	<b>112 631 820,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations financières	85 215,88	85 215,88	83 341,13	83 341,13
Amortissements des immob. corporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	496 276,85	496 276,85	762 729,19	762 729,19
Autres créances	97 299,50	97 299,50	126 408,75	126 408,75
Dépréciation des créances	- 260 777,17	- 260 777,17	- 310 777,42	- 310 777,42
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			4 500 000,00	4 500 000,00
Disponibilités	- 1 090 905,29	- 1 090 905,29	851 355,66	851 355,66
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 821 900,14	- 1 821 900,14	- 1 771 450,86	- 1 771 450,86
Dettes d'exploitation	- 280 393,87	- 280 393,87	- 140 155,71	- 140 155,71
Dettes diverses	- 1 796 798,66	- 1 796 798,66	- 1 960 737,67	- 1 960 737,67
<b>TOTAL II</b>	<b>- 4 571 982,90</b>	<b>- 4 571 982,90</b>	<b>2 140 713,07</b>	<b>2 140 713,07</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	- 856,92	- 856,92		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>- 856,92</b>	<b>- 856,92</b>		
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>99 928 342,24</b>		<b>96 388 293,69</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>120 163 960,18</b>		<b>114 772 533,07</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Au 31 Décembre 2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2015	Affectation au résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	78 115 374,00		2 778 786,00	80 894 160,00
Capital remboursé				
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	27 502 948,12		1 671 168,60	29 174 116,72
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 283 105,49		- 943 922,60	- 9 227 028,09
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 1 766 872,79			- 1 766 872,79
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	945 450,22	- 125 500,37		819 949,85
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	6 712 123,63	- 6 712 123,63	6 579 124,35	6 579 124,35
Acomptes sur distribution	- 6 837 624,00	6 837 624,00	- 6 545 107,80	- 6 545 107,80
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>96 388 293,69</b>		<b>3 540 048,55</b>	<b>99 928 342,24</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
<b>PRODUITS</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>9 912 424,54</b>		<b>10 143 314,39</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	8 033 044,54		8 275 388,92	
Charges facturées	1 869 050,11		1 855 858,55	
<b>Produits annexes</b>	10 329,89		12 066,92	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>1 413 674,03</b>		<b>1 516 613,21</b>
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprise de provisions d'exploitation</b>				
Dépréciation des créances	128 273,57		72 680,92	
Provision pour grosses réparations et travaux	293 866,40		485 564,64	
Provisions pour immeubles Le Mans & L'Hay les Roses			140 000,00	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	943 922,60		678 194,86	
<b>Autres produits</b>	47 611,46		140 172,79	
<b>Produits financiers</b>		<b>2 525,56</b>		<b>8 532,69</b>
<b>Produits financiers</b>	2 525,56		8 532,69	
<b>Reprise de provisions sur charges financières</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>				<b>3,54</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			3,54	
<b>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>11 328 624,13</b>		<b>11 668 463,83</b>
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11 328 624,13</b>		<b>11 668 463,83</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
<b>CHARGES</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières <sup>(1)</sup></b>		<b>2 861 831,08</b>		<b>2 880 532,98</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 869 050,11		1 855 858,55	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	142 495,53		118 390,34	
Grosses réparations	293 866,40		485 564,64	
Autres charges immobilières	556 419,04		420 719,45	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>1 863 992,39</b>		<b>2 070 220,22</b>
Diverses charges d'exploitation	1 701 454,11		1 366 062,62	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	78 273,32		104 839,63	
Provision pour grosses réparations et travaux	84 264,96		599 317,97	
Autres charges				
<b>Charges financières</b>		<b>1 351,05</b>		
Charges financières diverses	1 351,05			
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>22 325,26</b>		<b>5 587,00</b>
Charges exceptionnelles	22 325,26		5 587,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>4 749 499,78</b>		<b>4 956 340,20</b>
Solde créditeur = bénéfices		<b>6 579 124,35</b>		<b>6 712 123,63</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11 328 624,13</b>		<b>11 668 463,83</b>

<sup>(1)</sup> dont achats et variations de stocks le cas échéant.

# ANNEXES

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont le total est de 99 928 342,24 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11 328 624,13 € dégageant un bénéfice de 6 579 124,35 €

- › 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	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non produite
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non produite
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles	Non applicable
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Variation du capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

## I. Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- › Indépendance des exercices.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er 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 1er), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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.

### 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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 D'ENTRETIEN

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Concernant l'entretien des immeubles, une dotation aux provisions pour grosses réparations est comptabilisée chaque année, sur la base de 3% de la valeur comptable des immeubles, base réévaluée de 3% chaque début d'année. La dotation au 31 décembre 2015 s'élève à 84 264,96 €, et la reprise à 293 866,40 €

### 1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS 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 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	96 317 180,80	10 087 221,00		106 404 401,80
Immobilisations en cours	43 221,00		43 221,00	
Agencements, aménagements divers				
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>96 360 401,80</b>		<b>43 221,00</b>	<b>106 404 401,80</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements	83 341,13	1 874,75		85 215,88
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>83 341,13</b>			<b>85 215,88</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>96 443 742,93</b>	<b>10 089 095,75</b>	<b>43 221,00</b>	<b>106 489 617,68</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2015	Dotation	Reprise	au 31/12/2015
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients*	310 777,42	78 273,32	128 273,57	260 777,17
. des autres créances				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. risques et charges diverses				
. grosses réparations	2 112 821,18	84 264,96	293 866,40	1 903 219,74
<b>TOTAUX</b>	<b>2 423 598,60</b>	<b>162 538,28</b>	<b>422 139,97</b>	<b>2 163 996,91</b>

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

### 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2014 s'élevait à 6712 123,63€. Il a été distribué un dividende de 6837 624,00€. Le poste report à nouveau a été porté à 819 949,85€ contre 945 450,22€ au 31 décembre 2014.

### III. INFORMATIONS DIVERSES

#### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	
Locataires factures à établir	3 508,40
Intérêts courus sur placements	
<b>TOTAL</b>	<b>3 508,40</b>

#### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	48 300,00
Gérance	101 018,20
Charges d'état à payer	
Charges à payer	542,99
Intérêts courus sur emprunts	
<b>TOTAL</b>	<b>149 861,19</b>

#### 3.10 CESSION DE PARTS

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

#### 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 20 065 parts au nominal de 153 € et d'un retrait de 1 903 parts.

Le capital social a été augmenté de 18 162 parts en 2015.

Le capital nominal au 31 décembre 2015, s'élève à 80 894 160,00 €.

#### 3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 21 250 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

	31/12/2015	31/12/2014
<b>CREANCES</b>		
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	803 271,29	837 058,03
Locataires partis		
Charges à régulariser	- 310 502,84	- 76 944,15
Factures à établir	3 508,40	2 615,31
	<b>496 276,85</b>	<b>762 729,19</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fournisseurs débiteurs		
T.V.A. sur factures à recevoir	8 050,00	8 440,00
Crédit de T.V.A.	51 129,00	60 580,00
TVA à régulariser sur clients		
Notaire, avoir fournisseurs	800,00	
Divers	37 320,50	57 388,75
	<b>97 299,50</b>	<b>126 408,75</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme		
Comptes bancaires courants	- 1 090 905,29	850 676,49
Intérêts courus		679,17
	<b>- 1 090 905,29</b>	<b>851 355,66</b>
	31/12/2015	31/12/2014
<b>DETTES</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	2 112 821,18	2 139 067,85
Reprise de la période	- 293 866,40	- 625 564,64
Dotation de la période	84 264,96	599 317,97
Provision fin de période	<b>1 903 219,74</b>	<b>2 112 821,18</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Locataires et comptes rattachés		
Emprunts		
Dépôts de garantie - locataires	1 821 900,14	1 771 450,86
Intérêts courus sur emprunts		
	<b>1 821 900,14</b>	<b>1 771 450,86</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	101 018,22	43 555,84
Fournisseurs ordinaires	6 397,41	- 11 409,22
Factures non parvenues	48 300,00	50 640,00
Locataires créditeurs	124 678,24	57 369,09
	<b>280 393,87</b>	<b>140 155,71</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	121 921,84	137 071,79
Charges fiscales à payer	542,99	54 234,44
C.R.L 2,5% récupérable		7 683,22
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	1 674 333,83	1 761 748,22
	<b>1 796 798,66</b>	<b>1 960 737,67</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2015

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	693 463,13	729 419,42
Refacturation taxe sur les bureaux	150 764,10	134 148,49
Diverses refacturations	42 327,15	21 311,32
Provision sur charges	982 495,70	970 979,32
	<b>1 869 050,11</b>	<b>1 855 858,55</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Diverses refacturations assujetties à TVA	10 329,89	12 066,92
Produits divers		
	<b>10 329,89</b>	<b>12 066,92</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Honoraires de souscriptions	290 320,50	225 147,00
Frais d'acquisitions	653 602,10	453 047,86
	<b>943 922,60</b>	<b>678 194,86</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	2 525,56	8 532,69
	<b>2 525,56</b>	<b>8 532,69</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>		
Autres produits	47 611,46	29,34
Profits sur régularisation de charges		140 143,45
	<b>47 611,46</b>	<b>140 172,79</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS &amp; DIVERS</b>		
Dividendes prescrits		3,54
		<b>3,54</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>		
Travaux d'entretiens et réparations courants	142 495,53	118 390,34
Charges pour locaux vacants	243 147,80	211 493,18
	<b>385 643,33</b>	<b>329 883,52</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	276 737,96	191 299,20
Taxe sur les bureaux non récupérable	34 230,90	12 438,51
Prime d'assurance	2 302,38	5 488,56
C.R.L.		
	<b>313 271,24</b>	<b>209 226,27</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	487 411,67	507 480,79
Honoraires de commercialisation	69 830,84	34 225,25
Honoraires de commissaire aux comptes	21 250,00	21 000,00
Honoraires avocats	16 530,26	22 922,95
Honoraires expertise	34 858,00	27 000,00
Honoraires dépositaire	11 729,74	
Honoraires architecte		
Honoraires de souscriptions	290 320,50	225 147,00
Frais acquisitions	653 602,10	453 047,86
Frais d'actes et contentieux	1 493,68	13 698,50
Frais d'assemblée		
Déplacements, missions, réceptions	670,30	404,50
Divers (services bancaires)	1 111,95	187,41
Cotisations et redevances diverses	3 075,00	3 075,00
C.V.A.E.	58 720,00	57 871,00
Perte sur créances irrécouvrables	50 847,25	
Divers	2,82	2,36
	<b>1 701 454,11</b>	<b>1 366 062,62</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>		
Tva non récupérable		
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Amortissement des agencements		
Amortissement des charges à répartir		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	2 235,26	5 587,00
Charges exceptionnelles avoir tom Tereos (2010 à 2014)	20 000,00	
	<b>22 235,26</b>	<b>5 587,00</b>

# S.C.P.I. PIERREVENUS

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

EXERCICE 2015

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 27<sup>ème</sup> exercice, clos le 31 décembre 2015.

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.

Deux investissements ont été réalisés au cours de l'exercice, une boutique à Cannes et des bureaux à Neuilly sur Seine.

Les disponibilités de la société se trouvent ainsi totalement employées et il vous est proposé d'élargir 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 a régressé de 13,55€ à 12,66€, eu égard aux difficultés de relocation de certains immeubles.

Le dividende par part a été en conséquence ramené à 12,60€ afin de ne pas amputer le report à nouveau.

Les prévisions conduisent à envisager une nouvelle baisse pour l'an prochain, mais peu sensible si bien que le dividende pourrait sans doute être maintenu.

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 légère hausse de 2,2%.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé ; 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.

Le Conseil de Surveillance



# **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

## **SCPI PIERREVENUS**

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 80 894 160 € au 31 décembre 2015  
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société PIERREVENUS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 18 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### **2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 5 avril 2016

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU

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



# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

## SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 80 894 160 € au 31 décembre 2015  
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

Aux associés,

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2000.Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 à 290 100 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, 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 2015, s'est élevée à 220,50 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 2015 à 487 411,67 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 5 avril 2016

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU

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

## Recours à l'emprunt

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### Approbation des comptes et quitus

##### 1<sup>ère</sup> 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 2015, 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 2015

##### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 6 579 124,35 € de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2015</b>	<b>6 579 124,35 €</b>
Report à nouveau	819 949,85 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 399 074,20 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>6 545 107,80 €</b>
Report à nouveau après affectation	853 966,40 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2015 à 12,60 euros.

#### Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

##### 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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	106 404 401,80 €	201,25 €
Valeur de réalisation	120 163 960,18 €	227,27 €
Valeur de reconstitution	142 006 535,01 €	268,59 €

#### Commercialisateurs

##### 5<sup>ème</sup> 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.

##### 6<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 25 000 000 € 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

##### 7<sup>ème</sup> 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 2017 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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

##### 8<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 Juin 2015, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2017, la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Pierrevenus dans l'exercice de leur mandat ès-qualité, la prime 2016 d'un montant de 1.575 € 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

##### 9<sup>ème</sup> résolution :

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de l'Assemblée Générale.

Aux termes de l'article 19 des statuts de la Société, il est prévu que le conseil de surveillance soit composé de sept membres. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois années et sont toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale nomme sept membres du conseil de surveillance, pour une période de trois ans, parmi les associés candidats figurant dans la liste jointe en annexe et ayant reçu le plus grand nombre de voix conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Liste des associés ayant fait acte de candidatures au conseil de surveillance.

**NB:** Attention, le Conseil de Surveillance est composé de sept membres, en conséquence, vous ne devez voter que pour 7 membres sur les 8 candidats qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de 7 candidats sera considéré comme nul.

- Monsieur **DEDOUIT Jean-Jacques** domicilié  
19, rue Clément Marot - PARIS (75008),  
né le 11 octobre 1951,  
titulaire de 1 part sociale,  
Dirigeant de société,  
Président du Conseil de Surveillance sortant.
- La société **AVIVA VIE** représentée par Monsieur **POZZO DI BORGO** domiciliée 70, avenue de l'Europe à BOIS COLOMBES Cedex (92273),  
titulaire de 446 117 parts sociales,  
Vice-Président du Conseil de Surveillance sortant.
- Monsieur **CAILLIAU Jean-Claude** domicilié  
24, avenue Jules Janin à PARIS (75116), né le 28 août 1926,  
titulaire de 1 part sociale,  
Expert comptable,  
Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant.
- Madame **DEDOUIT Anne-Patricia** domiciliée  
19, rue Clément Marot - PARIS (75008),  
né le 04 septembre 1956,  
titulaire de 1 part sociale,  
membre 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), né le 4 septembre 1926, titulaire de 1 part sociale,  
membre du Conseil de Surveillance sortant.
- La S.C.I. **AVENIR IMMOBILIER** représentée par Madame **LEBRUN Jacqueline** domiciliée 1, rue de Sassay à CONTRES (41700),  
titulaire de 50 parts sociales,  
membre du Conseil de Surveillance sortant.
- La S.C.I. **AAAZ** représentée par Monsieur **BLANC Fabrice** domiciliée 2, Allée de Marivel à VERSAILLES (78000),  
titulaire de 35 parts sociales,  
nouvelle candidature.

### Pouvoirs

**10<sup>ème</sup> 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.

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

---

### Modification de l'article 7 des statuts

**11<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la souscription de 18 162 parts nouvelles au cours de l'année 2015, portant ainsi le capital social à 80 894 160,00€ au 31 décembre 2015 (Capital social divisé en 528 720 parts) et autorise la société de gestion à modifier l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

ARTICLE 7 – « CAPITAL SOCIAL » sera ainsi rédigé :

Le montant du capital social plafond est fixé à 122 400 000€ soit 800 000 parts de 153€ de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2006. Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 80 894 160€ divisé en 528 720 parts sociales.

### Pouvoirs

**12<sup>ème</sup> 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.

## PIERREVENUS

**Société Civile de  
Placement Immobilier**  
au capital variable de 80 894 160 €  
au 31 décembre 2015  
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

