

PIERREVENUS

RAPPORT
ANNUEL

**FONCIA**
PIERRE GESTION

2016



RAPPORT ANNUEL



PIERREVENUS

2016

Table des matières

MOT DU GERANT	4
PIERREVENUS / CHIFFRES CLES	5
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	16
REGIME FISCAL DES REVENUS	17
TRESORERIE	18
RESULTATS	18
PRESENTATION DU PATRIMOINE	20
COMPTES DE L'EXERCICE	31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	43
ASSEMBLEE GENERALE	45
GLOSSAIRE	47



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

MOT DU GERANT

L'environnement économique en 2016

L'année 2016 restera une année décevante du point de vue économique. Le PIB français affichant une progression faible de 1,1%. Pourtant, le 4^{ème} trimestre 2016 fût plein d'encouragements. La consommation des ménages connaît une accélération de plus 0,6%, la consommation d'énergie connaît elle aussi une progression ainsi que la hausse des commandes dans l'industrie automobile. Paradoxalement, le taux d'épargne augmente de plus 0,5%, les exportations progressent de plus 1,1% alors que les importations ralentissent. Néanmoins les deux moteurs de la croissance française, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises montrent des signes d'accélération, poussant certains économistes à prévoir une accélération de la croissance à 1,3% sur 2017.

Le marché de l'investissement en 2016

30,4 milliards d'euros c'est le montant investi en 2016 sur le marché de l'immobilier d'entreprise (dont 23,6 milliards d'euros en immobilier bureaux/commerces/logistiques-activités), soit le 3^{ème} meilleur chiffre atteint après 2007 et 2015. Le quatrième trimestre représente à lui seul plus de 8 milliards d'euros! L'île de France a connu un léger fléchissement de l'engagement, avec 19,6 milliards d'euros investis contre 20,3 milliards d'euros en 2015, néanmoins cette tendance est à nuancer puisque l'île de France représente 83% des investissements, l'essentiel des investissements ayant lieu à Paris et la Défense. Le niveau des investissements de bureaux est de 17,2 milliards d'euros, 3,7 milliards d'euros pour les commerces, 2,7 milliards d'euros pour la logistique.

Perspectives et évolutions 2016

Les SCPI de rendement ont le vent en poupe. En effet, après une année historiquement élevée en 2015, l'année 2016 bat tous les records puisque ce sont près de 5,56 milliards d'euros qui ont été collectés représentant **une hausse de plus de 30% par rapport à 2015**. Cette augmentation qui s'observe dans toutes les catégories de SCPI, est particulièrement marquée pour les SCPI dites « spécialisées » ainsi que pour les SCPI de « commerces ».

Au cours de l'année 2016, les SCPI ont réalisé 2,6 milliards d'euros d'acquisitions pour seulement 664 millions d'euros de cessions. Il s'agit également d'une année record, les SCPI n'ayant jamais atteint de tels niveaux d'acquisitions comme de cessions.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI « bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards* d'euros à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions d'euros. Il est à souligner que les SCPI « immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

La capitalisation des SCPI est elle aussi particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2016, celle-ci atteignait le chiffre historique de 43,52 milliards d'euros, en progression de 15,10% par rapport au 31 décembre 2015. A noter que, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

La capitalisation des SCPI « diversifiées » a elle aussi connu une progression importante puisqu'elle passe de 2,69 milliards d'euros en 2015 à 3,07 milliards d'euros en 2016 et la collecte fait un bond de 10,3%, passant de 575,1 millions d'euros en 2015 à 620,5 millions d'euros en 2016.

Votre SCPI n'a pas non plus démerité puisqu'elle enregistre une capitalisation de 153,586 millions d'euros contre 138,863 millions d'euros au 31 décembre 2015 et a enregistré une collecte brute de 16,483 millions d'euros.

Votre SCPI a atteint en 2016, un taux d'occupation financier moyen de 89,17% et nous avons distribué un dividende de 12,36€ par part avec un résultat distribuable en 2016 de 12,38€ d'où une légère dotation du report à nouveau.

Le nouveau prix de souscription de la part de votre SCPI, effectif depuis le 1^{er} juillet 2016 veille à la protection de votre capital et à vous assurer un rendement régulier.

Grâce à l'utilisation pour partie de notre ligne de découvert autorisé au cours de l'exercice 2016, nous avons investi plus de 20 millions d'euros en mains sur des actifs sécurisés avec des baux fermes de longue durée afin d'augmenter de manière significative sur 2017 les loyers quittancés. Au cours de l'exercice 2017, nous continuerons à utiliser cette faculté afin d'optimiser les résultats de votre SCPI.

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

*Source IEIF

PIERREVENUS

- Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 88 387 488 € au 31 décembre 2016
- 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

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2016	Global	Par part
Capital souscrit		88 387 488,00 €	153,00 €
Nombre de parts		577 696	
Nombre d'associés		171	
Valeur vénale / Expertise		134 605 904,00 €	233,00 €
Valeur de réalisation		131 391 016,28 €	227,44 €
Valeur de reconstitution		156 145 393,99 €	270,29 €
Prix de souscription :			
▸ souscriptions inférieures à 100.000 €			265,86 €
▸ souscriptions supérieures à 100.000 €			248,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 100 000 €)		153 586 258,56 €	
Prix moyen pondéré :			
▸ souscriptions inférieures à 100.000 €			265,54 €
▸ souscriptions supérieures à 100.000 €			245,88 €
Prix de retrait			248,00 €
Valeur I.S.F. pour 2016			248,00 €
Bénéfice ⁽¹⁾		6 760 758,94 €	12,38 €
Distribution de dividendes 2016 ⁽¹⁾		6 750 537,60 €	12,36 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2016)		864 187,74 €	1,50 €
Surface en m ²		49 184,37 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		66	
Taux d'occupation financier		91,73 %	

⁽¹⁾ Base de 546 160 parts en jouissance sur toute l'année

CAPITALISATION
154 M€

91,73%
Taux
d'occupation
financier

66
Actifs

171
Associés

12,36 €/part
Dividende 2016

1,50 €/part
Report à nouveau

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B642 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**

INFORMATION DES ASSOCIES

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

Monsieur **Jean-Jacques DEDOUIT**
19, rue Clément Marot - PARIS (75 008)

Vice-Président

Société AVIVA VIE
Représentée par Monsieur **Benoit POZZO DI BORGIO**
70, avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES (92 273)

Secrétaire

Monsieur **Jean-Claude CAILLIAU**
24, avenue Jules Janin - PARIS (75 116)

Membres

Madame **Anne-Patricia DEDOUIT**
19, rue Clément Marot - PARIS (75 008)

Madame **Anne-Marie CAILLIAU**
24, avenue Jules Janin - PARIS (75 116)

Monsieur **Jean-Marie BESSON**
35, boulevard de la Saussaye - NEUILLY SUR SEINE (92 200)

SCI AVENIR IMMOBILIER
Représentée par Madame **Jacqueline LEBRUN**
1, rue de Sassay - CONTRES (41 700)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

29, rue d'Astorg - PARIS (75 008)

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 BRETOUT

133 bis, rue de l'université - PARIS (75 007)

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 (75 001)

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 (92 024)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le commissaire aux comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

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

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

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

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2006 ont décidé de porter le capital plafond à 122 400 000 € soit 800 000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2016 est de 88 387 488,00 €. Il est divisé en 577 696 parts de 153 € de nominal détenues par 171 associés.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du Capital nominal au 31 /12	72 999 819	74 383 398	78 115 374	80 894 760	88 387 488
Montant des capitaux collectés	6 180 348	2 206 722	5 976 022	4 449 954	12 058 372
Nombre de parts au 31/12	477 123	486 166	510 558	528 720	577 696
Nombre d'associés	166	165	166	165	171
Prix d'entrée* au 31/12	260,44	262,58	262,64	262,64	265,86

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2016, deux prix de souscription ont été enregistrés :

A. du 1^{er} janvier au 30 juin 2016

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

B. du 1^{er} juillet au 31 décembre 2016

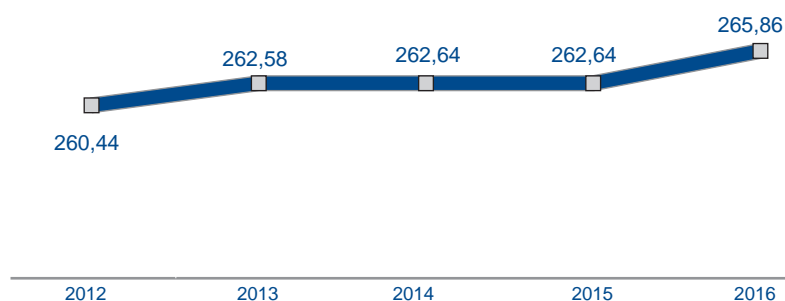
- Souscription inférieure à 100 000 €, 265,86 € par part.
- Souscription supérieure à 100 000 €, 248,00 € par part.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription net acquéreur* au 31 décembre	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	265,86 depuis le 01/07/16
Prix de souscription net acquéreur* au 1 ^{er} janvier	257,22	260,44			262,64
		+ 0,82%	+ 0,02%	-	+ 1,23%
		+ 2,08%			

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

Prix de souscription net acquéreur* au 31 décembre (en €)

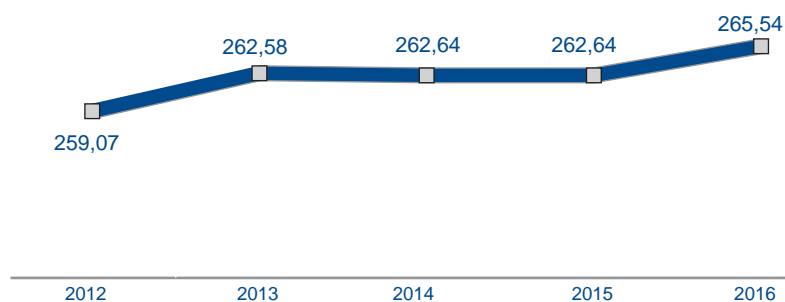


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions inférieures à 100 000 €	259,07	262,58	262,64	262,64	265,54
Variation de prix moyen pondéré*		+ 1,35%	+ 0,02%	-	+ 1,10%
		+ 2,50%			

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

Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

La SCPI PIERREVENUS étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion par courrier recommandé avec avis de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux), de la copie de la pièce d'identité du ou des demandeurs.

Un droit fixe de 15,24€HT (à majorer au taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

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

Conformément à l'article 13§1 des statuts :

- **il existe des demandes de souscriptions** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :
 - 01/01/2016 au 30/06/2016 : 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.
 - 01/07/2016 au 31/12/2016 : prix de souscription en vigueur de 265,86€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% soit 17,86€, soit une valeur de retrait de 248,00 € par part.
- **il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. **A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.**

▸ **il n'existe pas de fonds de remboursement** et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution de la valeur de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

2. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant ou le cessionnaire s'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 immobilières » s'il y a lieu.

IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2016

Au cours de l'exercice 2016, il a été enregistré la souscription de 67 036 parts au nominal de 153€ et le retrait de 18 060 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 48 976 parts au nominal de 153€, soit 7 493 328€

Au 31 Décembre 2016, il n'y a eu aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	0	6601	136	1903	18060
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	-	1,36%	0,03%	0,36%	3,13%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	-	-	-	-	-

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI PIERREVENUS se compose au 31 décembre 2016 de 66 actifs immobiliers représentant une surface totale de 49 184,37 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 115 849 091 €.

CREDIT FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2016 à 134 605 904 € hors droits.

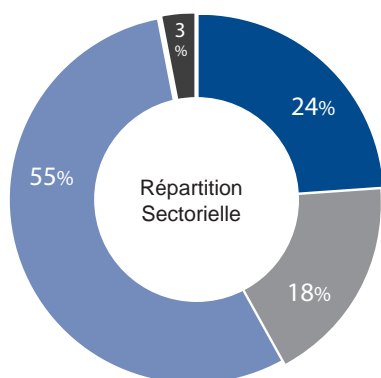
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2016, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et de la cession détaillées au point II-a ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 124 715 804 € en 2016, contre 124 416 800 € en 2015, faisant ainsi apparaître une hausse de 0,24 %.

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

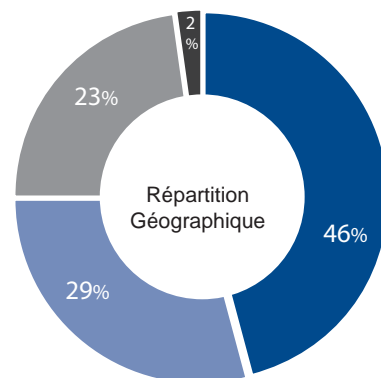
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

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

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	14 988 000 11,13%	45 440 000 33,76%	13 526 000 10,05%		73 954 000 54,94%
	LOCAUX COMMERCIAUX & ACTIVITES	6 460 000 4,80%	8 430 000 6,26%	9 873 804 7,34%		24 763 804 18,40%
	BOUTIQUES	17 692 000 13,14%	8 775 000 6,52%	5 631 000 4,18%		32 098 000 23,84%
	HOTELS / SEMINAIRES			1 695 000 1,26%	2 095 100 1,56%	3 790 100 2,82%
	TOTAUX	39 140 000 29,07%	62 645 000 46,54%	30 725 804 22,83%	2 095 100 1,56%	134 605 904 100,00%



- Bureaux
- Boutiques
- Locaux Commerciaux & Actlv.
- Hôtels / Séminaires



- Région Parisienne
- Paris
- Métropoles Régionales
- Etranger

II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions : Lors de l'exercice 2016, la SCPI a réalisé trois acquisitions :

- En date du 06/07/2016, la SCPI a acquis 1 263 m² de bureaux et 8 parkings situés 9/11 rue Hector Gonzalgue Fontaine à ASNIERES (92) pour un montant de 6 807 500 € droits et frais inclus.
- En date du 14/09/2016, la SCPI a acquis 910 m² d'un châteauform en indivision avec la SCPI Foncia Pierre Rendement à hauteur de 80 % et Placement Pierre à hauteur de 10 % (soit 10 % pour Pierrevenus), situés 17 rue Nationale à BELLE EGLISE (60) pour un montant de 1 798 085 € droits et frais inclus.
- En date du 07/10/2016, la SCPI a acquis 1 625,40 m² d'un châteauform en indivision avec la SCPI Foncia Pierre Rendement à hauteur de 70 % et Placement Pierre à hauteur de 20 % (soit 10 % pour Pierrevenus), situés à Schloss Krickenbeck en ALLEMAGNE pour un montant de 2 239 750 € droits et frais inclus.

Promesse signée : La SCPI PIERREVENUS a signé en juillet 2016, une promesse concernant :

- L'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à ANTONY en indivision avec la SCPI Placement Pierre à hauteur de 50 % et Foncia Pierre Rendement à hauteur de 30 % (soit 20 % pour Pierrevenus) pour un montant de 8 800 000 € H.D.

Cession : Lors de l'exercice 2016, la SCPI a réalisé une cession :

- Le 22/11/2016, la SCPI a cédé 777 m² de bureaux situés Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER (34) pour un montant total de 450 000 € net vendeur.

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2016 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 89,17 %.

Le montant des loyers facturés en 2016 s'élevait à 8 340 426,65 € contre 8 033 044,54 € en 2015 soit une augmentation de 3,83 % liée essentiellement aux nouvelles acquisitions réalisées en 2015 et 2016.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92) Effet année pleine acquisition 2015	+ 265 295,28
30.69	9/11, rue Hector G. Fontaine ASNIERES (92) Acquisition 2016	+ 171 702,27
30.65	2-4 & 4 bis, rue Lord Byron PARIS (75) Relocation (année pleine)	+ 73 873,70
30.45	Avenue de l'Europe RONCQ (59) Relocation (année pleine)	+ 55 109,99
30.43	Le parc club de l'Eraudière NANTES (44) Indemnité compensatrice dans le cadre de la signature d'un compromis au 01/04/2016	+ 53 449,71
30.70	17, rue Nationale BELLE EGLISE (60) Acquisition 2016	+ 34 597,22
30.71	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE) Acquisition 2016	+ 17 379,17

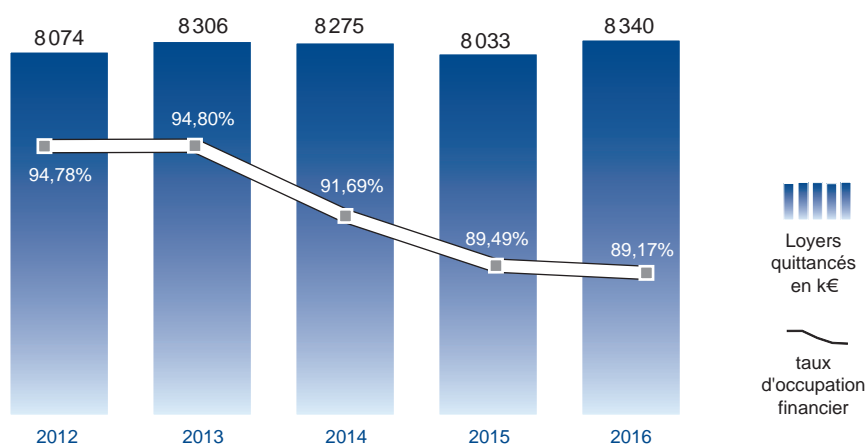
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE (en €)

30.34	61, rue des Saints Pères PARIS (75006) Vacance	- 119 256,56
30.10	ZAC Le petit Noyer PONTAULT COMBAULT (77) Vacance, baisse de loyer	- 118 817,82
30.66	64, rue Louis Michel LEVALLOIS PERRET (92) Baisse de loyer	- 65 736,47
30.42	L'Escurial VANDOEUVE LES NANCY (54) Vacance	- 51 183,47
30.18	15, avenue de la Libération MELUN (77) Régularisation d'un renouvellement à la baisse	- 29 389,57

	2012	2013	2014	2015	2016
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	8 518 614	8 761 719	9 025 014	8 976 681	9 353 031
Loyers quittancés	8 073 705	8 306 108	8 275 389	8 033 045	8 340 427
	+ 2,88%	- 0,37%	- 2,93%	+ 3,83%	
	+ 3,30%				

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016
94,78%	94,80%	91,69%	89,49%	89,17%

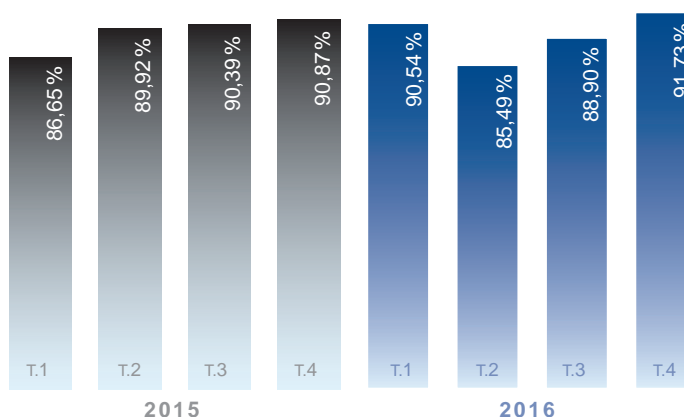
Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 5 ans



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2015	86,65%	89,92%	90,39%	90,87%
2016	90,54%	85,49%	88,90%	91,73%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2016, 7154,50 m²
sur un total de 49 184,37 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Evolution trimestrielle du taux d'occupation financier en 2015 & 2016



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 31/12/15					Relocation en 2016					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 CARCASSONNE (11 000)									
	La Halle	01/08/13	925	55 000						55 000
30.11	Le Melies MONTREUIL (93 100)									
	Emergence Formation	30/10/14	484	77 440						77 440
30.14	Horizon Sud 137 rue Paul Hochart L'HAY LES ROSES (94 240)									
	L'OREAL	30/09/14	1 683	132 216						132 216
30.39	1, Allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)									
	Easy Net	27/07/15	52	5 100	Evoly consulting	03/06/16	52	4 680	-8%	2 369
	LSI	07/08/15	42	4 200	Simap Bâtiment	01/05/16	42	4 200	-%	1 396
30.42	L'Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)									
	La Poste	01/07/13	409	30 675						30 675
	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	01/04/13	59	4 425	CESI	21/09/16	59	5 310	+17%	3 741
30.43	Parc club de l'Eraudière NANTES (44 300)									
	Eureka Formations	01/09/13	720	57 600	Batinantes (indemnité compensatrice dans le compromis)	01/04/16	720	152 768		43 200
	ERT Technologies	15/09/15	568	40 214			568			27 690
30.44	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)									
	Pole Emploi Languedoc	01/01/13	777	38 850	Vendu le 22/11/2016					
	Kario	31/01/15	100	9 500						9 500
	Capelli	31/03/15	103	9 785						9 785
30.46	5, rue de L'ancienne Mairie CLICHY (92 110)									
	Harefoot	30/11/14	109	18 530	Elgea	04/01/16	109	20 420	+10%	3 380
30.49	Tour Emeraude LE MANS (72 000)									
	Caisse d'épargne	01/09/13	1 484,50	148 450						148 450
30.61	57, avenue Pierre Brossolette MONTROUGE (92 120)									
	BAM-BOO SARL	30/09/14	195,82	59 467	SNS International	12/02/16	195,82	38 000	-36%	10 648
30.63	77, rue du Faubourg Saint Antoine PARIS (75 011)									
	El Kasri Yassine	01/01/13	60	9 000						9 000
	Total Surfaces vacantes		8 446,32		Total Surfaces relouées		1 745,82			
	Solde de locaux vacants au 31/12/16 (hors locaux vendus)		5 923,50		Total m ² vendus		777,00			

Locaux libérés au cours de l'année 2016					Relocation en 2016					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
30.34	61, rue des Saints Pères PARIS (75 006)									
	PMJC	31/05/16	85	150000						87 363
30.39	1, Allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)									
	SIMAP BATIMENT	30/04/16	32	3 168	IT COMMUNICATION	08/08/16	32	3 200	+1%	867
30.42	L'Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)									
	Docapost BPO	31/06/16	836	45 960						33 158
	Sporadict	30/06/16	64	4 936	CESI	21/09/16	64	5 760	+14%	1 070
	Michel Poupon	30/06/16	180	22 268	Bleger-Rhein-Poupon	01/07/16	180	13 500	-39%	
			49	6 062						1 838
Hervé Thermique	08/07/16	39	4 282	Bihr Environnement	01/11/16	39	2 925	-32%	914	
30.43	Parc Club de L'Eraudière NANTES (44 300)									
	Canon France	31/03/16	1 177	155 747	Canon France	01/04/16	569	59 400	-21%	14 850
					Batinantes (indemnité compensatrice dans le compromis)	01/04/16	608	72 232	-10%	27 360
30.44	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)									
	Groupe France Agricole	29/02/16	161	16 905						12 911
	Clarelia	01/01/16	100	12 080						10 145
	Paris Mutuel Urbain	31/03/16	391	54 356	Sports conseils management	23/05/16	391	35 860	-34%	14 130
30.61	57, avenue Pierre Brossolette MONTROUGE (92 120)									
	Mita	31/05/16	126,44	35 000	Pak-Kashmir	12/07/16	126,44	25 000	-29%	7 843
30.64	55, rue Raspail LEVALLOIS PERRET (92 300)									
	Neocase Software	31/07/16	296	98 442	Rentabiliweb Services	01/08/16	296	98 442	-	
Total Surfaces vacantes			3 536,44		Total Surfaces relouées			2 305,44		
Solde de locaux vacants au 31/12/16 (hors locaux vendus)			1 231,00							

D. TRAVAUX

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

Au 31 décembre 2016, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1 898 569,51 € après dotation de 293 166,68 € et reprise de 297 816,91 € au cours de l'exercice 2016.

Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 118 570,43 €.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2016				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
30.01	Forum Picardie LE FAYET (02 100)	Réfection de la toiture terrasse	34 443	
30.37	4, rue de Castellane PARIS (75 008)	Travaux de réfection du pavage du porche Diagnostic accessibilité (ADAP), Signalétique porte	11 646	
30.39	1, allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)	Travaux électriques et réfection de joints sur ouvrants	9 142	
30.44	Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34 036)	Remplacement compresseur Diagnostics obligatoires dans le cadre d'une vente	7 316	
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)	Remplacement du contrôle d'accès au parking et de pompes de relevage	7 302	
30.48	20bis, rue Boissière PARIS (75 016)	Travaux de ravalement de la cour intérieure	16 710	
30.51	Tour Lilleurope LILLE (59 000)	Travaux de remplacement des ascenseurs	24 145	
30.65	2-4 & 4 bis, rue Lord Byron PARIS (75 008)	Travaux de ravalement, remplacement de colonnes eaux usées et travaux sur le système de chauffage CPCU	34 872	
30.66	64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 200)	Travaux sur ascenseur, audit électrique du bâtiment et remise à niveau Remplacement de pièces sur climatisation	27 728	

Nouvelle réglementation comptable en matière de gestion des gros entretien à compter du 1^{er} janvier 2017

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

La provision pour grosses réparations sera supprimée. Ce sera désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui s'appliquera.

Ces travaux de gros entretien seront inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intégrera les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspondra à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Travaux prévus pour l'année 2017 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
30.11	Le Melies MONTREUIL (93 100)	Installation d'une climatisation réversible	90 000
30.18	15-17, avenue de la Libération MELUN (77 000)	Travaux de copropriété : réfection parties communes	40 000
30.20	82, rue des Fontanots NANTERRE (92 000)	Travaux de copropriété sur parties communes	10 000
30.22	Le Capitole LYON (69 003)	Travaux sur chaudière	15 000
30.28	82, rue Thiers BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Remplacement de ventilo convecteurs	25 000
30.35	7, rue Lobineau PARIS (75 006)	Travaux de ravalement façade sur cour et rénovation balcons	12 000
30.39	1, allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)	Travaux de rénovation lot vacant	25 000
30.40	20, rue Jean Jaurès LEVALLOIS PERRET (92 300)	Travaux de ravalement de façade	15 000
30.42	Escurial VANDOEUVE LES NANCY (54 500)	Mise au normes ERP	100 000
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)	Rénovation lots vacants avant relocation	250 000
30.47	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)	Réfection fenêtres et porte local	25 000
30.48	20bis, rue Boissière PARIS (75 016)	Travaux de ravalement de la cour intérieure	30 000
30.50	14, avenue de l'Opéra PARIS (75 001)	Travaux de rénovation lot vacant et ravalement immeuble	100 000
30.51	Tour Lilleurope LILLE (59 000)	Travaux de remplacement des ascenseurs	35 000
30.66	64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 300)	Remplacement compresseurs et travaux sur ascenseur	30 000
30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92 200)	Travaux de remise en état de lot vacant	35 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

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

GOVERNANCE :

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

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

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 gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2016, 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 2016 a représenté 1 112 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 28,35 % (24,42 % en rémunération fixe et 3,93 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques ».

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI PIERREVENUS comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2016		
	Français	Allemand
Revenu Brut	7 894 737 €	17 379 €
Charges déductibles	1 344 054 €	0 €
Intérêt d'emprunt	14 210 €	0 €
Revenu net	6 536 473 €	17 379 €
Soit par part en pleine jouissance	11,97 €	0,03 €

Revenu Financier 2016	
Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5%)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24%) et prélèvements sociaux (15,5%)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6 760 759 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	488 257 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 297 817€ et prélèvement sur prime d'émission de 1 020 777€) dont résultat foncier de source Allemande	- 1 335 973 € -17 379 €
Plus value de cessions	-
Résultat fiscal	5 913 043 €
Soit par part en pleine jouissance	10,83 €

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	14,48	14,98	12,94	12,61	11,97
Revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôts	-	-	-	-	0,03
Produits financiers brut	0,075	0,057	0,022	0,006	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	13,51	14,97	12,12	10,44	10,83

Au 31 décembre 2016, la trésorerie s'établit à 52743,63€ avant la distribution du solde de dividendes 2016, qui s'élève à 1746597,78 € qui interviendra fin janvier 2017.

La SCPI dispose de la faculté d'autorisation de découvert, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté au cours de l'exercice 2016 à hauteur maximum de 2900000 € courant octobre 2016 pour l'acquisition du Châteauform située à Belle Eglise.

Cette autorisation a également été utilisée significativement lors de l'acquisition en début d'année 2017 des bureaux situés 13 avenue Lebrun à Antony pour un montant de 9580000€ acte en main.

Recours à l'emprunt

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 2 juin 2016 à emprunter à hauteur de 25 000 000 €.

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

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de porter cette autorisation à 30 000 000 d'euros.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 6760758,94 € soit 12,38 € par part pour 546 160 parts en jouissance sur toute l'année contre 6579 124,35 € pour l'exercice 2015.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de **12,36 € par part en 2016** pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 10221,34 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2016, et portera ce dernier à 864 187,74 €, **soit 1,50 € par part sur une base de 577 696 parts au 31 décembre 2016.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2016

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2016				6 760 758,94 €
Report à nouveau				853 966,40 €
Résultat disponible				7 614 725,34 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale				
1^{er} trimestre	2^{ème} trimestre	3^{ème} trimestre	4^{ème} trimestre	
3,09 € par part pour 528 750 parts en jouissance soit : 1 633 744,80 €	3,09 € par part pour 532 673 parts en jouissance soit : 1 645 959,57 €	3,09 € par part pour 558 005 parts en jouissance soit : 1 724 235,45 €	3,09 € par part pour 565 242 parts en jouissance soit : 1 746 597,78 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2016 :				6 750 537,60 €
Report à nouveau après affectation				864 187,74 €

	2012	2013	2014	2015	2016
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	14,10	14,10	13,80	12,60	12,36
DVM*	5,44%	5,37%	5,25%	4,79%	4,65%
Pour mémoire : Prix moyen pondéré de la part (souscription < 100 000 €)	259,07	262,58	262,64	262,64	265,54

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

	2012	2013	2014	2015	2016
EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)					
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,550	1,945	1,610	1,615	1,500

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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2011 → 2016	2006 → 2016	2001 → 2016	1996 → 2016
4,57%	7,10%	8,09%	7,32%

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

*Calcul effectué sur le prix de souscription inférieur à 100000€.

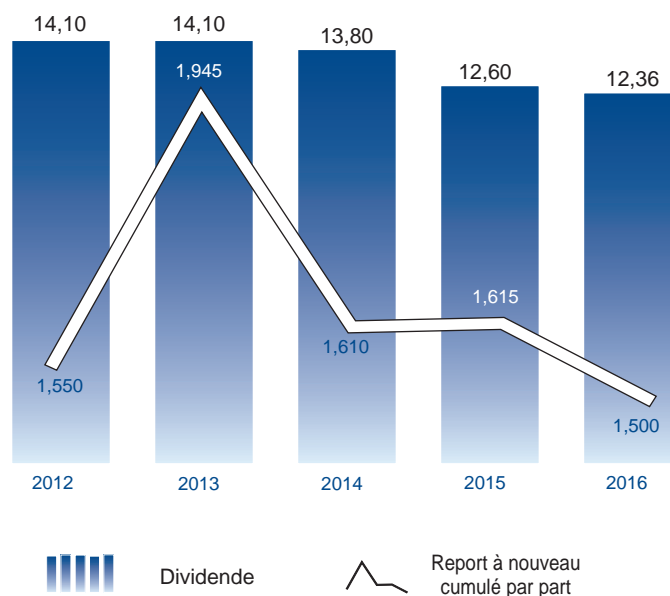
VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} 2016 ⁽¹⁾	110 735 634,57€	191,68 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	134 605 904,00€	
	Total des autres Actifs nets	- 3 214 887,72€	
		131 391 016,28€	227,44 €/part*
VALEUR RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	131 391 016,28€	
	Frais et droits d'Enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	9 897 260,00€	
	Commission de souscription de 3% HT	4 369 740,50€	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 100000 €		145 658 016,78€	252,14 €/part*
	Commission de souscription de 6% HT, soit 7,20% TTC	10 487 377,21€	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 100000 €		156 145 393,99€	270,29 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 1746597,78€.

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

* Nombre total de parts : 577696

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



PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

30.01	LEFORUM PICARDIE LA FAYET (02 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				Septembre 1988	Loc. Commerciaux	500	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		323 588		6 250		329 838	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	62 534		62 534	100 %	700 000	
	2016	62 851		62 851	100 %	708 000	
	30.02	C.C.GIVORS II VALLEES GIVORS (69 700)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					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	
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%	
2015		171 997		171 997	100 %	2 300 000	
2016		172 740		172 740	100 %	2 350 000	
30.03		SAINT JEAN DE VEDAS MONTPELLIER (34 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					Mars 1989	Loc. Commerciaux	867
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		657 055				657 055	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	110 000		110 000	100 %	1 300 000	
	2016	110 020		110 020	100 %	1 300 000	
	30.05	FORUM LE POINCONNET LE POINCONNET (36 330)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					Mars 1989	Loc. Commerciaux	1 300
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		924 847				924 847	
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%	
2015		163 098		163 098	100 %	1 800 000	
2016		163 969		163 969	100 %	1 800 000	
30.06		ZA COIGNIERES - ILOT 7 MAUREPAS (78 310)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					Juin 1989	Loc. Commerciaux	500
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		393 410		7 622		401 032	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	51 097		51 097	100 %	620 000	
	2016	51 000		51 000	100 %	620 000	
	30.07	LOTISSEMENT BAICHERE CARCASSONNE (11 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					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	
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%	
2015		57 741	59 750	117 491	49,17 %	1 235 000	
2016		57 170	55 000	112 170	50,97 %	1 150 000	
30.08		15 QUAI DE VERSAILLES NANTES (44 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					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	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	107 980		107 980	100 %	1 185 000	
	2016	107 990		107 990	100 %	1 210 000	

30.09	ZONE DE LA CARBONNIERE BARENTIN (76 360)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	71 874		71 874	100 %	980 000	
2016	58 003		58 003	100 %	815 000	
30.10	ZAC LE PETIT NOYER PONTAULT COMBAULT (77 340)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	138 462		138 462	100 %	1 650 000	
2016	19 644	43 940	63 584	30,89%	1 290 000	
30.11	LE MELIES MONTREUIL (93 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015		77 440	77 440	0%	770 000	
2016		77 440	77 440	0%	770 000	
30.12	6 RUE DE BEZONS COURBEVOIE (92 400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	43 000		43 000	100 %	600 000	
2016	42 665		42 665	100 %	600 000	
30.13	59 RUE AUGUSTE PERRET CRETEIL (94 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	61 024		61 024	100 %	665 000	
2016	60 970		60 970	100 %	690 000	
30.14	137 RUE PAUL HOCHART L'HAY LES ROSES (92 240)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015		134 612	134 612	0 %	2 960 000	
2016		132 216	132 216	0 %	1 430 000	
30.18	15 AVENUE DE LA LIBERATION MELUN (77 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	562 964	5 085	568 048	99,10%	5 175 000	
2016	528 489	2 542	531 032	99,52%	5 600 000	
30.19	27 RUE ANDRE BONNENFANT SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	33 117		33 117	100 %	460 000	
2016	32 791		32 791	100 %	460 000	

30.20	85 RUE DES TROIS FONTANOT NANTERRE (92000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	125 512		125 512	100 %	1 550 000	
2016	124 932		124 932	100 %	1 640 000	
30.21	13 QUAI AUGAGNEUR LYON (69003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Juillet 1992	Boutiques	151
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		369 345		76 225		445 570
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	34 272		34 272	100 %	510 000	
2016	34 968		34 968	100 %	541 000	
30.22 & 23	IMMEUBLE LE CAPITOLE LYON (69003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	90 005		90 005	100 %	1 150 000	
2016	90 450		90 450	100 %	1 200 000	
30.24	16-18 RUE DU GENERAL LECLERC LOUVECIENNES (78340)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	36 501		36 501	100 %	470 000	
2016	36 343		36 343	100 %	480 000	
30.25	56 RUE OBERKAMPF PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	41 125		41 125	100 %	480 000	
2016	41 290		41 290	100 %	490 000	
30.26	73BIS BD DE LA REPUBLIQUE LA GARENNE COLOMBES (92250)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	52 439		52 439	100 %	650 000	
2016	52 213		52 213	100 %	650 000	
30.27	25 RUE MADELEINE MICHELIS NEUILLY SUR SEINE (92200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	171 722		171 722	100 %	2 900 000	
2016	171 722		171 722	100 %	3 000 000	
30.28	82 RUE THIERS BOULOGNE BILLANCOURT (92100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
2015	147 018		147 018	100 %	1 950 000	
2016	147 653		147 653	100 %	2 000 000	

30.29	32 RUE SEVIGNE PARIS (75004)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	108 925		108 925	100 %	1 950 000		
	2016	128 343		128 343	100 %	2 480 000	
30.30	34 RUE SAINT JEAN NANCY (54000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	167 084		167 084	100 %	1 900 000		
	2016	165 383		165 383	100 %	2 060 000	
30.31	31 RUE SAINT PLACIDE PARIS (75006)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	126 473		126 473	100 %	2 350 000		
	2016	127 020		127 020	100 %	2 350 000	
30.32	7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU PARIS (75014)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	53 929		53 929	100 %	1 050 000		
	2016	53 696		53 696	100 %	1 100 000	
30.33	125-127 RUE DE SAINT OUEN PARIS (75017) / RUE KELNER	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	383 778		383 778	100 %	5 700 000		
	2016	367 950		367 950	100 %	5 620 000	
30.34	61 RUE DES SAINTS PERES PARIS (75006)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	205 140		205 140	100 %	3 200 000		
	2016	85 884	87 363	173 246	49,57 %	2 950 000	
30.35	7 RUE LOBINEAU PARIS (75006)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	53 623		53 623	100 %	960 000		
	2016	53 854		53 854	100 %	1 000 000	
30.36	42-42BIS RUE DE BOURGOGNE PARIS (75007)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			Juin 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	%	
2015	46 083		46 083	100 %	760 000		
	2016	46 083		46 083	100 %	770 000	

30.37	4 RUE DE CASTELLANE PARIS (75008)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	40 292		40 292	100 %	850 000		
	2016	40 012		40 012	100 %	860 000	
30.38	12 AVENUE DE WAGRAM PARIS (75008)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	44 485		44 485	100 %	840 000		
	2016	44 533		44 533	100 %	840 000	
30.39	1 ALLEE DU MOULIN BERGER ECULLY (69 130)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			Octobre 2000		Bureaux	671	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			556 439		34 219	50 201	640 859
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	62 210	5 764	67 974	91,52 %	800 000		
	2016	62 567	4 849	67 416	92,81 %	790 000	
30.40	20 RUE JEAN JAURES LEVALLOIS PERRET (92300)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	177 263		177 263	100 %	2 635 000		
	2016	177 299		177 299	100 %	2 760 000	
30.41	16 RUE DE LA PAROISSE VERSAILLES (78000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			Juin 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	%	
2015	40 360		40 360	100 %	660 000		
	2016	40 014		40 014	100 %	660 000	
30.42	L'ESCURIAL VANDOEUVRE LES NANCY (54500)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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	%	
2015	228 443	85 631	314 074	72,74 %	2 200 000		
	2016	177 259	118 719	295 978	59,89 %	2 080 000	
30.43	LE PARC CLUB DE L'ERAUDIÈRE NANTES (44300)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	196 458	68 335	264 793	74,19 %	2 250 000		
	2016	249 907	113 100	363 007	68,84 %	2 800 000	
30.44	PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34036)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			Avril 2004		Bureaux	1 534	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 374 000		122 552		1 496 552
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	145 538	64 553	210 091	69,27 %	2 020 000		
	2016	96 398	91 098	187 496	51,41 %	1 300 000	

30.45	INDIVISION (Quote part PIERREVENUS : 33,34%) AVENUE DE L EUROPE 1/3 RONCQ (59223)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Jun 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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	11 383	81 538	92 921	12,25%		
2016	66 493		66 493	100 %	686 804	
30.46	5 RUE DE L ANCIENNE MAIRIE CLICHY (92 110)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	268 439	17 893	286 331	93,75%		
2016	287 479	3 380	290 859	98,84%	3 340 000	
30.47	LE MILLENAIRE BAT 3-5 MONTPELLIER (34 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	171 410	8 257	179 667	95,40%		
2016	171 419	1 374	172 793	99,20%	1 690 000	
30.48	20BIS RUE DE LA BOISSIERE PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Octobre 2007	Bureaux	447
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 458 000		14 125		3 472 125
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	210 421		210 421	100%		
2016	211 890		211 890	100 %	3 700 000	
30.49	TOUR EMERAUDE LE MANS (72 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				-	Bureaux	1593
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 097 585				3 097 585
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015		149 619	149 619	0%		
2016		148 450	148 450	0%	940 000	
30.50	14 AVENUE DE L'OPERA PARIS (75 001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	100 441		100 441	100%		
2016	101 142		101 142	100 %	1 840 000	
30.51	AVENUE LE CORBUSIER LILLE (59 000) Tour Lilleurope / Axe Europe / Atrium			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	159 221		159 221	100%		
2016	159 959		159 959	100 %	2 000 000	
30.52	97 RUE DE PARIS LES LILAS (93 260)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	97 610		97 610	100%		
2016	97 506		97 506	100 %	1 330 000	

30.53	44 RUE DE LA REPUBLIQUE ROMAINVILLE (93 230)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²	
		Décembre 2008	Boutiques		103	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		250 000	7 500	18 000		275 500
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	22 867		22 867	100 %	270 000
	2016	22 969		22 969	100 %	250 000
	30.54	69-71 QUAI PANHARD ET LEVIASSOR PARIS (75 013)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%
2015		64 729		64 729	100 %	920 000
2016		64 238		64 238	100 %	840 000
30.55		13-19 RUE MARCEL SEMBAT SAINT DENIS (93 200)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	25 751		25 751	100 %	320 000
	2016	25 632		25 632	100 %	320 000
	30.56	RESIDENCE JANY TOULOUSE (31 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%
2015		45 351		45 351	100 %	580 000
2016		45 062		45 062	100 %	580 000
30.57		126-132 AVENUE DIVISION LECLER ANTONY (92 160)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			Décembre 2008	Boutiques		113
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		470 000	14 100	12 800		496 900
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	25 077		25 077	100 %	335 000
	2016	25 186		25 186	100 %	345 000
	30.58	RESIDENCE PORTE BANNIER ORLEANS (45 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%
2015		31 601		31 601	100 %	300 000
2016		31 367		31 367	100 %	300 000
30.59		ESPLANADE COLIGNY ORLEANS (45 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	13 644	2 650	16 294	83,74 %	210 000
	2016	15 982		15 982	100 %	210 000
	30.60	LE CLOS DE L ECHEVIN MIONS (69 780)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²
			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
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable		%
2015		17 993		17 993	100 %	195 000
2016		17 973		17 973	100 %	190 000

30.61	49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE MONTROUGE (92120)	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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	66 588	64 384	130 972	50,84 %	1 400 000		
2016	82 149	18 493	100 641	81,63 %	1 400 000		
30.62	6 RUE ARSENE HOUSSAYE PARIS (75008)	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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	146 000		146 000	100 %	2 530 000		
2016	147 000		147 000	100 %	2 800 000		
30.63	77 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE PARIS (75011)	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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	297 318	9 000	306 318	97,06%	5 400 000		
2016	284 550	9 000	293 550	96,93%	5 700 000		
30.64	55 RUE RASPAIL LEVALLOIS PERRET (92300)	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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	811 414	19 905	831 319	97,61%	12 060 000		
2016	829 147	19 904	849 051	97,66%	12 160 000		
30.65	2/4/4BIS RUE LORD BYRON PARIS (75008)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	191 370	72 995	264 365	72,39%	5 550 000		
2016	265 243	44 429	309 672	85,65%	5 800 000		
30.66	64 RUE LOUISE MICHEL LEVALLOIS PERRET (92300)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	524 208		524 208	100 %	7 670 000		
2016	458 472	41 305	499 777	91,72 %	7 250 000		
30.67	LE GRAY D'ALBION CANNES (06400)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			Février 2015	Boutiques		93	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 320 000	124 000	160 880		2 604 880
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	124 010		124 010	100 %	2 320 000		
2016	142 568		142 568	100 %	2 330 000		
30.68	17 RUE D'ORLEANS NEUILLY SUR SEINE (92200)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			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
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	213 949		213 949	100 %	7 350 000		
2016	479 244		479 244	100 %	7 500 000		

30.69	9/11 RUE HECTOR G. FONTAINE ASNIERES SUR SEINE (92600)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Juillet 2016	Bureaux	1 263
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	6 100 000	250 000	457 500		6 807 500	
ACQUISITION 2016						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	171 702		171 702	100 %		

30.70	17 RUE NATIONALE SAINT JUST (60540)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Septembre 2016	Hôtels / Séminaires	910
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	1 662 950	16 660	118 475		1 798 085	
ACQUISITION 2016						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	34 597		34 597	100 %		

En indivision à 10%
Le solde de 90% étant détenu à hauteur de :

- 80% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
- 10% par la SCPI PLACEMENT PIERRE

30.71	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Octobre 2016	Hôtels / Séminaires	1 625,40
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	2 095 100		144 650		2 239 750	
ACQUISITION 2016						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	17 379		17 379	100 %		

En indivision à 10%
Le solde de 90% étant détenu à hauteur de :

- 70% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
- 20% par la SCPI PLACEMENT PIERRE

TOTAL SCPI	PIERREVENUS			66 actifs pour 49 184,37 m ²			
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission		Immobilisations	Prix total	
		113 713 530	2 085 360		50 201	115 849 091	
					Droits & Taxes	5 766 205	
						121 615 296	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	8 033 045	943 637	8 976 682	89,49%		
	2016	8 340 427	1 012 604	9 353 031	89,17%		
						124 736 800 124 416 800*	
					134 605 904 124 715 804*		

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2012		2013		2014		2015		2016	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	17,48	98,70%	17,25	98,47%	16,70	98,16%	15,46	99,53%	15,27	98,66%
Produits financiers avant prélèvements	0,05	0,26%	0,06	0,35%	0,02	0,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,18	1,04%	0,21	1,18%	0,30	1,74%	0,07	0,44%	0,21	1,34%
TOTAL PRODUITS	17,71	100%	17,52	100%	17,02	100%	15,54	100%	15,48	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	1,06	5,97%	1,02	5,84%	1,02	6,02%	0,94	6,04%	0,88	5,71%
Autres frais de gestion	0,48	2,69%	0,91	5,20%	0,36	2,14%	0,52	3,36%	0,47	3,01%
Entretien du patrimoine	1,09	6,14%	0,65	3,68%	1,22	7,16%	0,84	5,41%	0,52	3,34%
Charges locatives non récupérables	0,58	3,25%	0,91	3,48%	0,85	4,99%	1,07	6,89%	0,96	6,22%
Sous-total charges externes	3,20	18,06%	3,19	18,21%	3,46	20,31%	3,36	21,70%	2,83	18,27%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,53	3,01%	0,53	3,05%	1,21	7,11%	0,16	1,04%	0,54	3,47%
Autres provisions nettes	-0,35	-1,98%	-0,73	-4,17%	-1,20	-7,04%	-0,66	-4,26%	-0,27	-1,71%
Sous-total charges internes	0,18	1,03%	-0,20	-1,12%	0,01	0,07%	-0,50	-3,22%	0,27	1,76%
TOTAL CHARGES	3,38	19,09%	3,00	17,09%	3,47	20,38%	2,86	18,49%	3,10	20,02%
RESULTAT COURANT	14,33	80,91%	14,53	82,91%	13,55	79,62%	12,66	81,51%	12,38	79,98%
Report à nouveau	1,55	8,75%	1,95	11,10%	1,61	9,44%	1,62	11,42%	1,62	10,43%
Variation du report à nouveau	0,14		0,40		-0,34		0,01		0,06	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	14,10	79,60%	14,10	80,47%	13,80	81,10%	12,60	81,09%	12,36	79,86%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	14,07	79,43%	14,08	80,34%	13,79	81,06%	12,55	81,00%	12,36	79,86%

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2015	2016	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	110 068 276,72	12 058 353,94	122 126 630,66
+ Cessions d'immeubles	2 000 284,00	450 000,00	2 450 284,00
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions	- 225 238,29	- 1 133,95	- 226 372,24
- Acquisitions d'immeubles	- 110 171 558,59	- 10 131 690,00	- 120 303 248,59
- Frais d'acquisitions	- 9 000 789,80	- 1 024 148,80	- 10 024 938,60
- Divers	- 85 215,88	- 716,08	- 85 931,96
TOTAUX	- 7 414 241,84	- 1 350 665,11	- 6 063 576,73

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres au 31 décembre	88 803 636,69 186,12	91 215 772,52 187,02	96 388 293,69 188,79	99 928 342,24 189,00	110 735 634,57 191,68
Valeur comptable	88 803 636,69 186,12	9 215 772,62 187,02	96 360 401,80 188,74	106 404 401,80 201,25	115 849 091,80 200,54
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	106 600 200,00 221,33	106 226 842,00 218,50	112 631 820,00 220,61	124 736 800,00 235,92	134 605 904,00 233,00
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	108 090 403,08 226,55	111 194 501,27 228,72	114 772 533,07 224,80	120 163 960,18 227,27	131 391 016,28 227,44
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	126 663 928,04 265,47	130 136 597,08 267,68	135 071 954,76 264,56	142 006 535,01 268,59	156 145 393,99 270,29

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

S.C.P.I. PIERREVENUS

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2016

Table des matières

INTRODUCTION	31
ETAT DU PATRIMOINE	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	33
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	34
ANNEXES	36
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	39
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	40

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2016 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 SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur réalisation définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RESULTAT

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

LE TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	115 849 091,80	134 605 904,00	106 404 401,80	124 736 800,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	- 1 898 569,51		- 1 903 219,74	
TOTAL I	113 950 522,29	134 605 904,00	104 501 182,06	124 736 800,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations financières	85 931,96	85 931,96	85 215,88	85 215,88
Amortissements des immobilisations corporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 270 198,87	1 270 198,87	496 276,85	496 276,85
Autres créances	946 076,60	946 076,60	97 299,50	97 299,50
Dépréciation des créances	- 413 855,13	- 413 855,13	- 260 777,17	- 260 777,17
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	52 743,63	52 743,63		
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 2 621 701,58	- 2 621 701,58	- 2 912 805,43	- 2 912 805,42
Dettes d'exploitation	- 553 577,06	- 553 577,06	- 280 393,87	- 280 393,87
Dettes diverses	- 1 980 687,37	- 1 980 687,37	- 1 796 798,66	- 1 796 798,66
TOTAL II	- 3 214 870,08	- 3 214 870,08	- 4 571 982,90	- 4 571 982,90
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			- 856,92	- 856,92
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III			- 856,92	- 856,92
Capitaux propres comptables	110 735 652,21		99 928 342,24	
Valeur estimée du patrimoine		131 391 033,92		120 163 960,18

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2016	Affectation au résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	80 894 160,00		7 493 328,00	88 387 488,00
Capital remboursé				
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	29 174 116,72		4 565 043,38	33 739 160,10
Prélèvement sur prime d'émission	- 9 227 028,09		- 1 024 282,75	- 10 251 310,84
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 766 872,79		- 237 000,00	- 2 003 872,79
Réserves				
Report à nouveau	819 949,85	34 016,55		853 966,40
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	6 579 124,35	- 6 579 124,35	6 760 758,94	6 760 758,94
Acomptes sur distribution	- 6 545 107,80	6 545 107,80	- 6 750 537,60	- 6 750 537,60
TOTAL GENERAL	99 928 342,24		10 807 309,97	110 735 652,21

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
PRODUITS		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		10 229 483,13		9 912 424,54
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	8 340 426,65		8 033 044,54	
Charges facturées	1 881 225,50		1 869 050,11	
Produits annexes	7 830,98		10 329,89	
Autres produits d'exploitation		1 376 400,30		1 413 674,03
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Provision des créances douteuses	30 899,82		128 273,57	
Provision pour grosses réparations	163 629,81		293 866,40	
Provision pour immeuble Parc l'Eraudière	30 490,60			
Provision pour immeuble Paul Hochart à L'Hay-les Roses	103 696,50			
Transfert de charges d'exploitation	1 047 190,23		943 922,60	
Autres produits	493,34		47 611,46	
Produits financiers				2 525,56
Produits financiers			2 525,56	
Reprise de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		78 345,00		
Produits exceptionnels	78 345,00			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS		11 684 228,43		11 328 624,13
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		11 684 228,43		11 328 624,13

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières ⁽¹⁾		2 688 849,69		2 861 831,08
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 881 225,50		1 869 050,11	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	118 570,43		142 495,53	
Grosses réparations	163 629,81		293 866,40	
Autres charges immobilières	525 423,95		556 419,04	
Charges d'exploitation de la société		2 220 409,63		1 863 992,39
Diverses charges d'exploitation	1 743 265,17		1 701 454,11	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses	183 977,78		78 273,32	
Provision pour grosses réparations	293 166,68		84 264,96	
Autres charges				
Charges financières		14 210,17		1 351,05
Charges financières diverses	14 210,17		1 351,05	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Charges exceptionnelles				22 325,26
Charges exceptionnelles			22 325,26	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES		4 923 469,49		4 749 499,78
Solde créditeur = bénéfices		6 760 758,94		6 579 124,35
TOTAL GENERAL		11 684 228,43		11 328 624,13

⁽¹⁾ dont achats et variations de stocks le cas échéant.

ANNEXES

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 110 735 634,57 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11 684 228,43 € dégageant un bénéfice de 6 760 758,94 €.

- › 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 Immobilisations corporelles	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 applicable
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	PRODUITE
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 METHODES D'EVALUATION

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 1^{er}), 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. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

1.3. PLAN 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 2016 s'élève à 293 166,68€, et la reprise à 297 816,91 €.

1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISES

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	106 404 401,80	10 131 690,00	687 000,00	115 849 091,80
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements divers				
SOUS-TOTAL	106 404 401,80	10 131 690,00	687 000,00	115 849 091,80
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	85 215,88	716,08		85 931,96
SOUS-TOTAL	85 215,88	716,08		85 931,96
TOTAUX	106 489 617,68	10 132 406,08	687 000,00	115 935 023,76

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2016	Dotation	Reprise	au 31/12/2016
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients*	260 777,17	183 977,78	30 899,82	413 855,13
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. risques et charges diverses				
. grosses réparations	1 903 219,74	293 166,68	297 816,91	1 898 569,51
TOTAUX	2 163 996,91	477 144,46	328 716,73	2 312 424,64

* 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 2015 s'élevait à 6579 124,35 €. Il a été distribué un dividende de 6545 107,80 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 853966,40 €, contre 819949,85 € au 31 décembre 2015.

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 et comptes rattachés factures à établir	16 261,64
Intérêts courus sur placements	
TOTAL	16 261,64

3.2 CHARGES A PAYER

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

Fournisseurs et comptes rattachés	73 848,46
Gérance	25 485,44
Charges d'état à payer	8 519,00
Charges à payer	439,14
Intérêts courus sur emprunts	4 743,73
TOTAL	113 035,77

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI PIERREVENUS a signé en date du 29/07/2016 un compromis d'acquisition en indivision avec deux autres SCPI de bureaux, pour un immeuble situé 13 avenue Lebrun à Antony (92), représentant une surface totale de 12 022 m².

La quote part d'indivision revenant à PIERREVENUS représente 20%, soit 2 404 m² pour un prix d'acquisition hors droits de 8 800 000 €.

L'acte d'acquisition définitif a été ratifié le 9 janvier 2017.

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 67 036 parts au nominal de 153 € et de retraits de 18 060 parts.

Le capital social a été augmenté de 48 976 parts en 2016.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2016, s'élève à 88 387 488 €, soit 577 696 parts sociales de 153 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

	31/12/2016	31/12/2015
CREANCES		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	1 253 937,23	803 271,29
Locataires partis		
Charges à régulariser		- 310 502,84
Factures à établir	16 261,64	3 508,40
	1 270 198,87	496 276,85
AUTRES CREANCES		
Fournisseurs débiteurs		
T.V.A. sur factures à recevoir	21 254,82	8 050,00
Crédit de T.V.A.		51 129,00
TVA à régulariser sur clients		
Notaire, avoir fournisseurs	905 740,03	800,00
Divers	19 081,75	37 320,50
	946 076,60	97 299,50
DISPONIBILITES		
Comptes à terme		
Comptes bancaires courants	52 743,63	
Intérêts courus		
	52 743,63	
	31/12/2016	31/12/2015
DETTES		
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	1 903 219,74	2 112 821,18
Reprise de la période	- 297 816,91	- 293 866,40
Dotations de la période	293 166,68	84 264,96
Provision fin de période	1 898 569,51	1 903 219,74
DETTES FINANCIERES		
Locataires et comptes rattachés		
Découvert bancaire autorisé	800 000,00	1 090 905,29
Emprunts		
Dépôts de garantie - locataires	1 816 957,85	1 821 900,14
Intérêts courus sur emprunts	4 743,73	
	2 621 701,58	2 912 805,43
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	25 485,44	101 018,22
Fournisseurs ordinaires	14 529,11	6 397,41
Factures non parvenues	73 848,46	48 300,00
Locataires créditeurs	63 403,05	124 678,24
Charges à régulariser	376 311,00	
	553 577,06	280 393,87
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	30 780,33	
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	190 237,29	121 921,84
Charges fiscales à payer	8 958,14	542,99
C.R.L 2,5% récupérable		
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	1 750 711,61	1 674 333,83
	1 980 687,37	1 796 798,66

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	742 608,19	693 463,13
Refacturation taxe sur les bureaux	165 794,34	150 764,10
Diverses refacturations	23 557,13	42 327,15
Provision sur charges	949 265,84	982 495,70
	1 881 225,50	1 869 050,11
PRODUITS ANNEXES		
Diverses refacturations assujetties à TVA	7 830,98	10 329,89
Produits divers		
	7 830,98	10 329,89
TRANSFERT DE CHARGES		
Honoraires de souscriptions	233 113,95	290 320,50
Frais d'acquisitions	787 662,55	653 602,10
Indemnité sinistre	26 413,73	
	1 047 190,23	943 922,60
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers		2 525,56
		2 525,56
AUTRES PRODUITS		
Autres produits (Remboursement Crèche des Lutins)	493,34	47 611,46
Profits sur régularisation de charges		
	493,34	47 611,46
PRODUITS EXCEPTIONNELS & DIVERS		
Indemnités		
‣ de déspecialisation 50 000€		
‣ de résiliation anticipée 10 000€	60 000,00	
Dégrèvement d'impôt	18 345,00	
Dividendes prescrits		
	78 345,00	

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE		
Travaux d'entretiens et réparations courants	96 978,43	142 495,53
Diagnostic d'accessibilité (PMR)	21 592,00	
	118 570,43	142 495,53
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	296 647,86	276 737,96
Taxe sur les bureaux non récupérable	29 295,66	34 230,90
Provisions sur charges pour locaux vacants	195 362,68	243 147,80
Prime d'assurance	4 117,75	2 302,38
C.R.L.		
	525 423,95	556 419,04
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	482 335,69	487 411,67
Honoraires de commercialisation	15 885,50	69 830,84
Honoraires de commissaire aux comptes	21 750,00	21 250,00
Honoraires avocats	14 074,98	16 530,26
Honoraires expertise	36 589,00	34 858,00
Honoraires Prestataires (Audit, Pao)	23 345,00	
Honoraires dépositaire	12 280,75	11 729,74
Honoraires architecte		
Frais d'actes et contentieux	3 436,91	1 493,68
Frais d'assemblée		
Déplacements, missions, réceptions	348,00	670,30
Divers (services bancaires)	936,43	1 111,95
Cotisations et redevances diverses	2 776,64	3 075,00
C.V.A.E.	76 105,00	58 720,00
Charges gestion courante	1,94	2,82
Sous total 1	689 865,84	706 684,26
Honoraires de souscriptions	233 113,95	290 320,50
Frais acquisitions	787 662,55	653 602,10
Perte sur créances irrécouvrables	32 622,83	50 847,25
Sous total 2	1 053 399,33	994 769,85
Total des sous totaux 1 & 2	1 743 265,17	1 701 454,11
AUTRES CHARGES		
Tva non récupérable		
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Amortissement des agencements		
Amortissement des charges à répartir		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers		2 235,26
Charges exceptionnelles avoir tom Tereos (2010 à 2014)		20 000,00
		22 235,26

S.C.P.I. PIERREVENUS

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

EXERCICE 2016

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 28^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2016.

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.

Trois investissements ont été réalisés au cours de l'exercice :

- Un immeuble de 1263m² de bureaux + 8 parkings à Asnières loué à Louis Vuitton,
- Deux immeubles en indivision, chacun à hauteur de 10 %. Il s'agit de deux châteaux situés à Belle Eglise dans l'Oise, l'autre à Krickenbeck en Allemagne, tous deux loués à la société Châteauforn, avec des baux de durée ferme de respectivement 12 ans et 15 ans.

Les disponibilités de la société se trouvent ainsi totalement employées, et au-delà. C'est pourquoi, 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 12,66€ à 12,38€ eu égard aux difficultés de relocation de certains immeubles ; le taux d'occupation financier est passé de 89,49% en 2015 à 89,17% en 2016.

Le dividende par part a été en conséquence ramené de 12,60€ à 12,36€

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

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par une légère hausse de 0,24%.

Le prix de souscription de la part a été augmenté de 1,2% à compter du 1^{er} juillet 2016. 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 2016

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 88 387 438 € au 31 décembre 2016
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 2016 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 25 avril 2017
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 2016

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 88 387 438 € au 31 décembre 2016
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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

La Société de Gestion perçoit :

- Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3% + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :
 - à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1^{er} janvier 2000 sans qu'elle excède 3% des investissements, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période,
 - diminuée du montant des commissions de souscription déjà acquittées par la SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000.

Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 à 232 980 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 2016, s'est élevée à 133,95 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 2016 à 482 335,69 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 25 avril 2017
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

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 2016

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 6 760 758,94 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2016	6 760 758,94 €
Report à nouveau	853 966,40 €
Résultat disponible	7 614 725,34 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	6 750 537,60 €
Report à nouveau après affectation	864 187,74 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2016 à 12,36 €.

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

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur comptable	115 849 091,80 €	200,54 €
Valeur de réalisation	131 391 016,28 €	227,44 €
Valeur de reconstitution	156 145 393,99 €	270,29 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Recours à l'emprunt

6^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 30 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

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

Renouvellement du mandat de la société de gestion

7^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2018 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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

8^{ème} résolution :

Conformément à la 8^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 2 Juin 2016, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2018 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Pierrevenus dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2017 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.

Renouvellement Expert Immobilier

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE dont le siège social est situé 19 rue des Capucines à PARIS en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Pouvoirs

10^{ème} résolution :

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

A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B

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

C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D

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

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

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

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

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

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

E

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

F

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

G

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

I

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

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

M

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

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

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

Valeur ISF : Pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

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

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

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

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

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