

PIERREVENUS



Rapport annuel 2014



PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 78.115.374 euros au 31 décembre 2014
RCS Nanterre n° 348.480.849

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 08-16 en date du 7 octobre 2008

PIERREVENUS

RAPPORT ANNUEL 2014



Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 78.115.374 € au 31 décembre 2014

RCS Nanterre n° 348.480.849

Siège social : 13 avenue Lebrun à ANTONY CEDEX (92188)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 08-16 en date du 7 octobre 2008

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 13
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 43
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 45
Texte des résolutions	p 53

PIERREVENUS

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	13 avenue Lebrun à ANTONY 92188
Date création	28 Octobre 1988
N° d'immatriculation au RCS	348 480 849 RCS Nanterre
Durée statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	122.400.000 €
Capital collecté au 31/12/2014	105.618.322,12 €
Visa AMF	SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16
Fax : 01.55.52.52.51
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014
DIRECTION DE LA SOCIETE :
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

* *Monsieur Jean-Jacques DEDOUIT,*
3 bis rue de Général Delanne –
NEUILLY SUR SEINE (92200)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

Vice-Président :

* *AVIVA VIE*
Représentée par Monsieur Benoit POZZO DI BORGO
70 avenue de l'Europe – BOIS COLOMBES (92273)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

Secrétaire :

* *Monsieur Jean-Claude CAILLIAU*
24 avenue Jules Janin – PARIS (75116)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

Membres :

* *Madame Nelly BEAUFILS*
101 rue du Cherche Midi - PARIS (75006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

* *Madame Anne-Marie CAILLIAU*
24 avenue Jules Janin – PARIS (75116)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

* *Monsieur Jean-Marie BESSON*
35 Boulevard de la Saussaye – NEUILLY SUR SEINE (92200)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* *SCI AVENIR IMMOBILIER*
Madame Jacqueline LEBRUN
1 route de Sassay – CONTRES (41700)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

29 rue d'Astorg 75008 PARIS
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2018, mandat renouvelable en 2019.

Suppléant :

* Cabinet ROUER BERNARD BRETOUT

133 bis rue de l'université 75007 PARIS
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 avril 2009 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2014, mandat renouvelable en Juin 2015.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19 rue des Capucines 75001 PARIS
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 2017.

DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif

12 boulevard Pesaro
92024 Nanterre

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

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 2014 et de vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM

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

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

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation soit un montant de 16.068,15 euros sur l'exercice 2015, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0,012 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

b) Perspectives et évolution de la société

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevé avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisés plus de 2,7 milliards d'euros de collecte nette contre 2,3 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Dans un environnement économique peu favorable, le marché de l'immobilier après une année 2013 tendue en matière de location et de négociation des loyers, s'est malgré tout déroulé en 2014 dans un contexte un peu plus apaisé bien que toujours difficile.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement. Par ailleurs, les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 91,69 % sur l'exercice 2014.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Le dividende distribué pour l'année 2014 est de 13,80 euros par part avec une légère reprise sur le report à nouveau.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 257,22 € en 2010 à 262,64 € en 2014 soit + 2,11 % sur 5 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,25 %* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui s'est établi à 5,05 % cette année.

Votre société de gestion se mobilise d'autant plus dans ce contexte où le marché immobilier est tendu pour réunir toutes les conditions nécessaires à la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

* (dividende 2014 : 13,80 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2014 : 262,64 €).

MARCHE DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

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 2014 est de 78.115.374 euros. Il est divisé en 510.558 parts de 153 € de nominal souscrites par 166 associés.

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital souscrit	78 115 374,00 €	153,00 €
Nombre de parts	510.558	-
Nombre d'associés	166	-
Bénéfice (1)	6.712.123,63 €	13,55 €
Valeur de réalisation	114.772.533,07 €	224,80 €
Valeur de reconstitution	135.071.954,76 €	264,56 €
Valeur vénale / expertise	112.631.820,00 €	220,61 €
Prix des souscriptions inférieures à 100.000 €	-	262,64 €
Prix des souscriptions supérieures à 100.000 €	-	245,00 €
Prix moyen pondéré des souscriptions inférieures à 100.000 €		262,64 €
Prix moyen pondéré des souscriptions supérieures à 100.000 €		245,00 €
Prix de retrait	-	245,00 €
Valeur ISF pour 2014	-	245,00 €
Distribution 2014 (1)	6.837.624,00 €	13,80 €

(1) Base de 495.480 parts en jouissance sur toute l'année
Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

II. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 13 § 1 des statuts :

- s'il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/2014 au 31/12/2014 prix de souscription en vigueur de 262,64 € diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,64 €, soit une valeur de retrait de **245,00 € par part**.

- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution de la valeur de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-115 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 euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

III. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2014, deux prix de souscription ont été enregistrés :

- Souscription inférieure à 100.000 euros, 262,64 euros par part.
- Souscription supérieure à 100.000 euros, 245,00 euros par part.

IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2014

Au cours de l'exercice 2014, il a été enregistré la souscription de 24.528 parts au nominal de 153 euros et le retrait de 136 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 24.392 parts au nominal de 153 euros, soit 3 731 976 euros.

Au 31 Décembre 2014, il n'y a aucune demande de part en retrait non satisfaite.

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI PIERREVENUS se compose au **31 décembre 2014 de 61 actifs immobiliers représentant une surface totale de 45 212,97 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 96.360.402 euros.**

FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 112.631.820 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2014, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition réalisée en date du 28 janvier 2014 des 1.652 m² de bureaux situés 64 rue Louise Michel à Levallois Perret (92), la valeur du patrimoine de la société ressort à 105.131.820 € en 2014, contre 106.226.842 € en 2013, faisant ainsi apparaître une légère baisse de 1,03 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A. /EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a - Acquisition

Lors de l'exercice 2014, la SCPI a réalisé une acquisition :

- En date du 28/01/2014, la SCPI a acquis 1.652 m² de bureaux situés 64 rue Louise Michel à LEVALLOIS PERRET(92) pour un montant de 8.383.048 € droits et frais inclus.

b - Cessions

Lors de l'exercice 2014, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B. /GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2014 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 91,69 %.

Le montant des loyers facturés en 2014, ressort quant à lui à 8.275.388,92 € contre 8.306.108,26 € en 2013, en très léger retrait de 0,37 % du essentiellement aux vacances des immeubles situés :

- n° 49 : LE MANS (72) Tour Emeraude avec un impact négatif de 204.501 € en 2014.
- n° 65 : PARIS (75) 2-4 rue Lord Byron avec un impact négatif de 81.385 € en 2014.
- n° 7: CARCASSONNE (11) Lotissement Baichère avec un impact négatif de 80.717 € en 2014.
- n° 45 : RONCQ (59) avec un impact négatif de 79.812 € en 2014.
- n° 43: NANTES (44) Le Parc Club de l'échaudière avec un impact négatif de 48.755 € en 2014.
- n° 39 : ECULY (69) 1 Allée du Moulin Berger avec un impact négatif de 45.950 € en 2014.

En contrepartie, l'acquisition en début d'année 2014 à eu un impact positif, il s'agit de l'immeuble situé :

- n° 66 : LEVALLOIS PERRET (92) 64 rue Louise Michel avec un impact positif de 472.104 € en 2014.

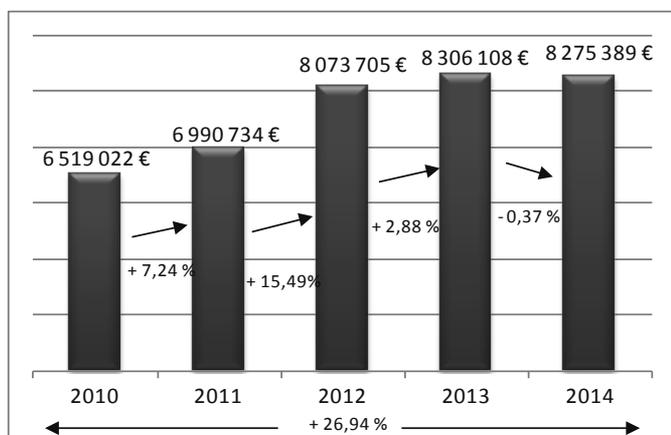
Ainsi que la relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux, il s'agit des immeubles situés

- n° 41 : VERSAILLES (78) 16 rue de la Paroisse avec un impact positif de 45.650 € en 2014.
- n° 47 : MONTPELLIER (34) Parc club du Millénaire avec un impact positif de 31.066 € en 2014.
- n° 46 : CLICHY (92) 5 rue de l'ancienne Mairie avec un impact positif de 30.292 € sur 2014.

Évolution annuelle des loyers

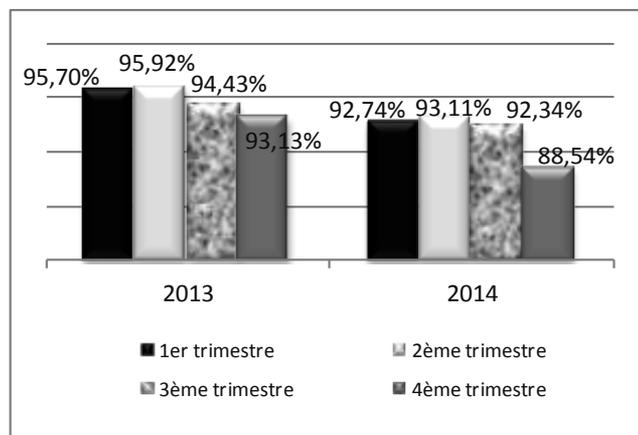
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	7.007.990 €	7.275.465 €	8 518 614 €	8 761 719 €	9 025 014 €
Loyers quittancés	6.519.022 €	6.990.734 €	8 073 705 €	8 306 108 €	8 275 389 €

- Loyers Quittancés -



Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

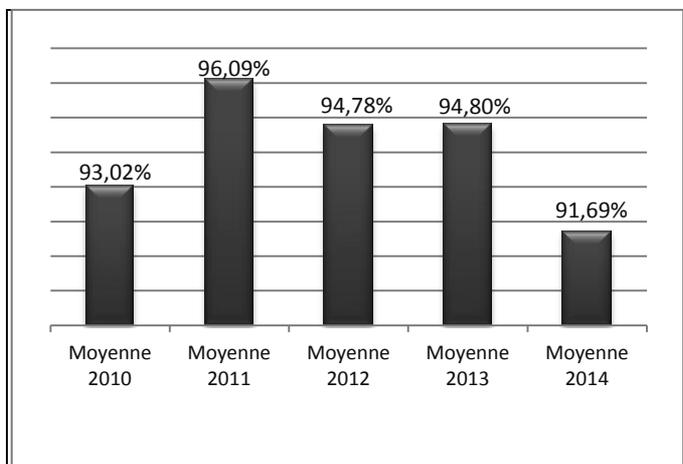
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2013	95,70 %	95,92 %	94,43 %	93,13 %
2014	92,74 %	93,11 %	92,34 %	88,54 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 9.006,94 m² sur un total de 45.212,97 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
93,02 %	96,09 %	94,78 %	94,80 %	91,69 %	- 3,11



C./ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Locaux vacants au 31 décembre 2013						Relocations en 2014					
N° Im.	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
7	Lotissement Baichère à CARCASSONE	La Halle	01/08/13	925	74 000						74 000
39	1 Allée du Moulin Berger à ECULLY	Kassiope	01/03/12	32	3 200	Simap Batiment	04/08/14	32	3 200	0	2 400
42	L'Escurial à VANDOEUVRE LES NANCY	La Poste	01/07/13	409	30 675						30 675
		Osiatis France	01/07/13	49	3 675	Cesi SAS	02/01/14	49	3 920	6,67 %	10,21
		Crawford France	01/07/13	21	1 575						1 575
		Vacant	01/01/08	270	20 250						20 250
		Extelia	01/01/09	180	10 200						10 200
		Seba AI Agence de Nancy	01/04/12	225	16 875						16 872
		Solexperts France	01/04/13	108	8 100						8 100
43	Parc club de l'Eraudière à NANTES	Eureka Formations	01/09/13	720	57 600						57 600
44	Parc Club du Millénaire à MONTPELLIER	Pole Emplois Languedoc	01/01/13	777	38 850						38 850
		Icade Arcoba	15/12/13	99	9 900						9 900
46	5 rue de L'ancienne Mairie à CLICHY	Doceo Editions	31/03/12	130	25 700	TZ Ingénierie	17/02/14	130	25 700	-	6 124
49	Tour Emeraude à LE MANS	Caisse d'épargne des pays de la Loire	01/09/13	1 484,50	163 295						163 395
59	Esplanade Coligny à ORLEANS	Mme GIRARD	27/04/10	116	18 000						18 000
63	77 rue du Faubourg Saint Antoine à Paris	El Kasri Yassine	01/01/13	60	9 000						9 000
TOTAL M²				5 605,50		Total m² reloués		211			
Locaux vacants au 31/12/14 (hors locaux vendu)				5 394,50							

Locaux libérés au cours de l'année 2014						Relocations en 2014					
N° Im.	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en%	Vacance ou franchise
11	Le Melies à MONTREUIL 93	Emergence Formation	31/10/14	484	77 440						12 837
39	1 Allée du Moulin Berger à ECULY 69	VELUX France S.A.S	01/01/14	348	18 900	Vivax Metrotech	01/02/14	159	15 900	-	3 916
						Rex Rotary	01/11/14	189	18 900	-	18 900
		Clessi	31/03/14	51	7 303	Easy Net	14/05/14	51	5 100	-30,16 %	602
40	20 rue Jean Jaures à LEVALLOIS PERRET 92	MARIONNAUX LAFAYETTE	31/08/14	386	191 742	Lioradis sarl	01/09/14	386	150 000	-21,77 %	0
44	Parc club du Millenaire à MONTPELLIER 34	PHOENIX FINANCIAL SERVICES	31/10/14	119	12 105						2 007
45	Avenue de L'EUROPE à RONCQ	SHENKER	30/06/14	1890	87 755						80 198
46	5 rue de L'Ancienne Mairie à CLICHY 92	HAREFOOT FILM S.A.S	30/11/14	109	18 720						1 577
57	132 avenues divisions Leclerc à ANTONY 92	LINEA CONCEPT SARL	30/06/14	112,71	29 000	AQUA SENIOR	01/07/14	112,71	25 000	-13,80 %	0
60	Le Clos de L'ECHEVIN à MOINS 69	SECRET DE JADE	30/09/14	94	16 638	Coiffure Carole	01/10/14	94	18 000	8,19 %	0
61	57 avenue Pierre Brossolett à MONTROUGE 92	BAM-BOO SARL	30/09/14	195,82	59 467						14 867
		CONSEIL ET AMENAGEMENT INTERIEUR	26/06/14	159,52	50 700						25 350
65	4 Bis rue LORD BAYRON à PARIS 75	HABITAT & TERRITOIRE CONSEIL	30/09/14	364,80	138 624						34 656
		HABITAT & TERRITOIRE CONSEIL	30/09/14	290,30	110 314						27 579
TOTAL M²				4 604,15		Total m² reloués		991,71			
Locaux vacants au 31 décembre 2014				3 612,44							

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 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.112.821,18 euros après dotation de 599.317,97 euros et reprise de 625.564,64 euros, au cours de l'exercice 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 118.390,34 euros.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2014 concernent les immeubles ci-après :

- ⇒ Zone de la Carbonnière à Barentin (n°9)
Nature des travaux : Travaux étanchéité terrasse
Montant des travaux : 29.198 €
- ⇒ 27 rue Bonnenfant à Saint Germain en Laye (n°19)
Nature des travaux : Travaux réfection de la toiture
Montant des travaux : 16.829 €
- ⇒ Le Capitole Avenue Gambetta à Lyon (n°22)
Nature des travaux : Travaux d'étanchéité
Montant des travaux : 4.716 €
- ⇒ 73 Bis Boulevard de la République à La Garenne Colombes (n°26)
Nature des travaux : Travaux de ravalement et d'étanchéité
Montant des travaux : 17.892 €
- ⇒ 1 allée du Moulin Berger à Ecully (n°39)
Nature des travaux : Réfection lots vacants et pose de cloisons coupe-feu entre les lots
Montant des travaux : 71 326 €
- ⇒ Parc Club de L'Eraudiere à Nantes (n°43)
Nature des Travaux : Pose garde de corps et remplacement stores extérieurs
Montant des travaux : 23 138 €
- ⇒ Parc Club du Millénaire à Montpellier (n°44)
Nature des Travaux : Réfection de l'étanchéité toiture bât 1
Montant des travaux : 17.065 €
- ⇒ 5 rue Ancienne Mairie à Clichy (n°46)
Nature des Travaux : Travaux de plomberie
Montant des travaux : 3 640 €
- ⇒ Tour Emeraude à Le Mans (n°49)
Nature des Travaux : Etude faisabilité division lot
Montant des travaux : 6 178 €
- ⇒ 14 avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} (n°50)
Nature des travaux : Réfection partielle de la toiture
Montant des travaux : 9.190 €
- ⇒ Tour Lille Europe à Lille (n°51)
Nature des travaux : Acompte sur remplacement pompe à chaleur et masterpacs
Montant des travaux : 65.347 €
- ⇒ Terrasses de Sienne à Montrouge (n°61)
Nature des travaux : Débarras lots suite à liquidation judiciaire
Montant des travaux : 11 657 €
- ⇒ rue Lord Byron à Paris 8^{ème} (n°65)
Nature des travaux : Travaux de ravalement et réfection des lots vacants avant relocation
Montant des travaux : 292 583 €
- ⇒ 64 rue Louise Michel à Levallois Perret (n°66)
Nature des travaux : Remplacement Compresseur
Montant des travaux : 4.969 €

*Les montants ci-dessus incluent les charges et les grosses réparations.

Au cours de l'année 2015 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

- ⇒ Forum Picardie à Le Fayet (n°1)
Nature des travaux : Réfection étanchéité toiture
Montant des travaux : 25.000 €
- ⇒ Zac de la Condamine à St Jean de Vedas (n°3)
Nature des travaux: Réfection étanchéité toiture
Montant des travaux: 25.000 €
- ⇒ le MELIES à Montreuil (n°11)
Nature des travaux : Travaux locaux vacant
Montant des travaux : 75.000 €
- ⇒ Avenue de la Libération à Melun (n°18)
Nature des travaux: Réfection parties communes et hall
Montant des travaux : 40.000 €
- ⇒ 27 rue Bonnenfant à St Germain en Laye (n°19)
Nature des travaux: Travaux de réfection toiture
Montant des travaux: 8.415 €
- ⇒ 82 rue Fontanots à St Nanterre (n°20)
Nature des travaux : Travaux de copropriété, mise aux normes ascenseurs
Montant des travaux : 10.000 €
- ⇒ Le Capitole Avenue Gambetta à Lyon (n°22)
Nature des travaux : Travaux de copropriété et remplacement ascenseur
Montant des travaux : 30.000 €
- ⇒ 1 allée du Moulin Berger à Ecully (n°39)
Nature des travaux : mise aux normes colonne électrique
Montant des travaux : 10.000 €
- ⇒ 8 rue de la Paroisse à Versailles (n°41)
Nature des travaux : travaux de copropriété, ravalement façade
Montant des travaux : 5.500 €
- ⇒ L'Escorial à Vandoeuvre (n°42)
Nature des travaux : travaux locaux vacants
Montant des travaux : 10.000 €
- ⇒ Parc Club de L'Eraudière à Nantes (n°43)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants et réfection étanchéité
Montant des travaux : 70.000 €
- ⇒ Parc Club du Millénaire à Montpellier (n°44)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 80.000 €
- ⇒ 5 rue de l'Ancienne Mairie à Clichy (n°46)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 40.000 €
- ⇒ Parc Club du Millénaire à Montpellier (n°47)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 37.500 €
- ⇒ 14 avenue de l'Opéra à Paris (n°50)
Nature des travaux : Solde réfection toiture
Montant des travaux : 3.500 €
- ⇒ Tour Lilleurope/Axe Europe/Atrium à Lille (n°51)
Nature des travaux : Solde travaux pompe à chaleur et masterpacs
Montant des travaux : 60.000 €
- ⇒ 77rue du Faubourg St Antoine à Paris (n°63)
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants
Montant des travaux : 31.500 €
- ⇒ 55 rue Raspail à Levallois Perret (n°64)
Nature des travaux : Réfection SSI immeuble
Montant des travaux : 130.000 €
- ⇒ rue Lord Byron à Paris (n°65)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 10.000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres pris parmi les associés ».

Les membres du Conseil de Surveillance élus pour 6 ans le seront pour 3 ans conformément à l'article R 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier.

« la durée maximale des représentants au conseil de surveillance est limitée à 3 ans ».

Votre Conseil de Surveillance est composé de 7 membres :

- 6 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2010.

- 1 membre élu lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2013.

Conformément à la nouvelle réglementation, le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables, et
- 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 :

A - 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.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts **imposant le revenu entre les mains des associés.**

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

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

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

a) Revenu Foncier

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

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

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

Revenu Foncier 2014

Revenu Brut	7.949.972 €
Charges déductibles	1.539.421 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	6.410.551 €
Soit par part en pleine jouissance	12,94 €

b) Produits financiers

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

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

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

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

Revenu Financier 2014

Revenu	11.037,52 €
Soit par part en pleine jouissance	0,022 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,018 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,013 €

I BIS – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

a) Revenus Fonciers

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

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

b) Produits Financiers

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

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

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6.712.124 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosse réparation)	+ 599.318 €
Déduction (reprise de provision pour Grosse réparation de 185.565 €, prélèvement sur la prime d'émission de 678.195 € et reprise de provision pour risque 140.000 €)	- 1.303.760 €
Résultat fiscal	6.007.682 €
Soit par part en pleine jouissance	12,12 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 8.532,69 euros de produits financiers en 2014 contre 29.574,10 euros en 2013.

Au 31 décembre 2014, la trésorerie s'établit à 5.351.355,66 euros, avant la distribution du solde de dividendes 2014, qui s'élève à 1.760.010,60 euros.

Recours à l'emprunt :

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 16 juin 2014 à emprunter à hauteur de 7.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2014.

Néanmoins, ce crédit destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements pourra être utilisé au cours de l'exercice 2015.

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de porter cette autorisation à hauteur de 12.000.000 euros.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à **6.712.123,63 euros** soit 13,55 euros par part pour 495.480 parts en jouissance sur toute l'année contre **6.993.412,39 euros** pour l'exercice 2013.

Le revenu distribué pour l'exercice 2014 est de 13,80 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI PIERREVENUS DU 01/01/2014 AU 31/12/2014

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	6 712 123,63 €
Report à nouveau	945 450,22 €
Résultat disponible	7 657 573,85 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 ^{er} trimestre 2014 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 486.166 parts	1 677 272,70 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 ^{ème} trimestre 2014 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 486.176 parts	1 677 307,20 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 ^{ème} trimestre 2014 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 499.430 parts	1 723 033,50 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 ^{ème} trimestre 2014 3,45 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 1,15 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 510.148 parts	1 760 010,60 €
Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale	6 837 624,00 €
Report à nouveau après affectation	819 949,85 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 13,80 euros par part en 2014 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une reprise de 125.500,37 euros sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2014, et portera ce dernier à 819.949,85 euros, soit 1,61 euros par part sur une base de 510.558 parts au 31 décembre 2014.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
1	Forum Picardie 02100 LE FAYET	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	323 588 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	6 250 €	Loyers facturés	63 318,59	63 068,41	
			Prix total	329 839 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	725 000 €	Loyers facturables	63 318,59	63 068,41		
17.01.1989	500 m ²	Expertise HD 2014	725 000 €					
2	Centre Commercial Givors II Vallées 69700 GIVORS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	984 821 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	17 532 €	Loyers facturés	183 675,00	172 740,07	
			Prix total	1 002 352 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	2 130 000 €	Loyers facturables	183 675,00	172 740,07		
13.03.1989	1 380 m ²	Expertise HD 2014	2 140 000 €					
3	Saint Jean de Vedas 34000 MONTPELLIER	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	657 055 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	122 184,34	123 858,09	
			Prix total	657 055 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 250 000 €	Loyers facturables	122 184,34	123 858,09		
15.03.1989	867 m ²	Expertise HD 2014	1 250 000 €					
5	Forum le Poinçonnet 36330 LE POINCONNET	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	924 847 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	165 210,66	164 736,01	
			Prix total	924 847 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 800 000 €	Loyers facturables	165 210,66	164 736,01		
31.03.1989	1 300 m ²	Expertise HD 2014	1 800 000 €					
6	ZA Coignières 78310 MAUREPAS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	393 410 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	7 622 €	Loyers facturés	51 510,00	51 469,64	
			Prix total	401 033 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	610 000 €	Loyers facturables	51 510,00	51 469,64		
27.06.1989	500 m ²	Expertise HD 2014	610 000 €					
7	Lotissement Baichère 11000 CARCASSONNE	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 280 572 €	Taux d'occupation	81,46%	43,87%	
			et Commission					
			Droits et taxes	24 849 €	Loyers facturés	138 545,37	57 828,48	
			Prix total	1 305 421 €	Manque à gagner	31 532,95	74 000,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 300 000 €	Loyers facturables	170 078,32	131 828,48		
27.07.1989	1 858 m ²	Expertise HD 2014	1 300 000 €					
8	15 Quai de Versailles 44000 NANTES	Locaux commerciaux bureaux	Acquisition HD HT	1 068 041 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	108 400,61	108 721,88	
			Prix total	1 068 041 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 120 000 €	Loyers facturables	108 400,61	108 721,88		
28.09.1989	558 m ²	Expertise HD 2014	1 180 000 €					
9	Zone de la Carbonnière 76360 BARENTIN	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	544 243 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	75 396,18	76 429,01	
			Prix total	544 243 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	950 000 €	Loyers facturables	75 396,18	76 429,01		
02.10.1989	750 m ²	Expertise HD 2014	950 000 €					
10	ZAC Petit Noyer 77340 PONTAULT COMBAULT	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 325 218 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	140 042,74	139 059,84	
			Prix total	1 325 218 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 750 000 €	Loyers facturables	140 042,74	139 059,84		
05.10.1989	1 217 m ²	Expertise HD 2014	1 750 000 €					
11	"Le Melies" 259, rue Paris 93100 MONTREUIL	Bureaux	Acquisition HD HT	1 095 479 €	Taux d'occupation	100,00%	85,19%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	87 211,34	73 840,44	
			Prix total	1 095 479 €	Manque à gagner	0,00	12 836,52	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	990 000 €	Loyers facturables	87 211,34	86 676,96		
29.03.1990	484 m ²	Expertise HD 2014	830 000 €					
12	6 rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	Boutiques	Acquisition HD HT	457 347 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	9 757 €	Loyers facturés	43 490,32	42 999,96	
			Prix total	467 104 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	580 000 €	Loyers facturables	43 490,32	42 999,96		
26.04.1990	111 m ²	Expertise HD 2014	610 000 €					

PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUIS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
13	117 rue Auguste Perret 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	726 699 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	61 484,69	61 073,85	
			Prix total	726 699 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	660 000 €				
Date d'acquisition	18.05.1990	Surface des locaux	508 m ²	Expertise HD 2014	655 000 €	Loyers facturables	61 484,69	61 073,85
14	137 rue Paul Hochart 94240 L'HAY LES ROSES	Bureaux	Acquisition HD HT	3 048 980 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	104 504 €	Loyers facturés	355 271,40	349 815,42	
			Prix total	3 153 484 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	3 250 000 €				
Date d'acquisition	30.10.1990	Surface des locaux	1 638 m ²	Expertise HD 2014	2 960 000 €	Loyers facturables	355 271,40	349 815,42
18	Avenue de la Libération 77000 MELUN	Bureaux	Acquisition HD HT	5 781 185 €	Taux d'occupation	98,83%	99,10%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	560 397,51	559 900,44	
			Prix total	5 781 185 €	Manque à gagner	6 631,12	5 085,00	
			Expertise HD 2013	5 300 000 €				
Date d'acquisition	04.03.1991	Surface des locaux	3 036 m ²	Expertise HD 2014	5 100 000 €	Loyers facturables	567 028,63	564 985,44
19	27 rue Bonnenfant 78100 ST GERMAIN EN LAYE	Boutiques	Acquisition HD HT	208 805 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	45 811 €	Loyers facturés	32 642,87	33 136,48	
			Prix total	254 616 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	440 000 €				
Date d'acquisition	17.01.1992	Surface des locaux	137 m ²	Expertise HD 2014	460 000 €	Loyers facturables	32 642,87	33 136,48
20	Rue des Fontanots 92000 NANTERRE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 654 501 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	124 188,53	124 642,32	
			Prix total	1 654 501 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	1 470 000 €				
Date d'acquisition	30.06.1992	Surface des locaux	410 m ²	Expertise HD 2014	1 470 000 €	Loyers facturables	124 188,53	124 642,32
21	13 Quai Augagneur 69000 LYON	Boutiques	Acquisition HD HT	369 345 €	Taux d'occupation	84,31%	84,27%	
			et Commission					
			Droits et taxes	76 225 €	Loyers facturés	26 857,09	27 340,41	
			Prix total	445 569 €	Manque à gagner	4 999,57	5 104,16	
			Expertise HD 2013	440 000 €				
Date d'acquisition	21.07.1992	Surface des locaux	151 m ²	Expertise HD 2014	460 000 €	Loyers facturables	31 856,66	32 444,57
23/ 22	Immeuble LE CAPITOLE 69000 LYON	Parkings	Acquisition HD HT	1 125 243 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Bureaux	et Commission					
		Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	91 118,17	90 712,84		
		Prix total	1 125 243 €	Manque à gagner	0,99	0,00		
		Expertise HD 2013	1 120 000 €					
Date d'acquisition	31.07.1992	Surface des locaux	647 m ²	Expertise HD 2014	1 150 000 €	Loyers facturables	91 119,16	90 712,84
24	16/18 rue du Général Leclerc 78100 LOUVECIENNES	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	243 918 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	35 757,82	36 861,00	
			Prix total	243 918 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	410 000 €				
Date d'acquisition	03.06.1993	Surface des locaux	97 m ²	Expertise HD 2014	460 000 €	Loyers facturables	35 757,82	36 861,00
25	56 rue Oberkampf 75011 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT	222 283 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	47 717 €	Loyers facturés	41 575,97	41 231,89	
			Prix total	270 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	480 000 €				
Date d'acquisition	30.09.1993	Surface des locaux	47 m ²	Expertise HD 2014	480 000 €	Loyers facturables	41 575,97	41 231,89
26	73 bis Bld de la République 92250 La GARENNE COLOMBES	Boutiques	Acquisition HD HT	357 569 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	8 308 €	Loyers facturés	53 894,76	52 956,60	
			Prix total	365 878 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	650 000 €				
Date d'acquisition	17.11.1993	Surface des locaux	136 m ²	Expertise HD 2014	650 000 €	Loyers facturables	53 894,76	52 956,60
27	25 rue Madeleine Michelis 92000 NEUILLY	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 587 345 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	32 426 €	Loyers facturés	171 722,24	171 722,24	
			Prix total	1 619 771 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2013	2 550 000 €				
Date d'acquisition	29.12.1994	Surface des locaux	210 m ²	Expertise HD 2014	2 600 000 €	Loyers facturables	171 722,24	171 722,24

PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

<i>IMMEUBLES</i>		<i>NATURE</i>	<i>VALEURS</i>		<i>Taux d'occupation</i>	<i>Moyenne 2013</i>	<i>Moyenne 2014</i>	<i>OBSERVATIONS</i>	
28	82 rue Thiers 92100 BOULOGNE	Bureaux	Acquisition HD HT et Commission	1 676 939 €	Taux d'occupation	96,17%	100,00%		
			Droits et taxes	32 919 €	Loyers facturés	140 904,06	146 563,76		
			Prix total	1 709 858 €	Manque à gagner	5 615,00	0,00		
			Date d'acquisition	31.05.1995	Surface des locaux	486 m ²	Expertise HD 2013	1 800 000 €	
					Expertise HD 2014	1 800 000 €	Loyers facturables	146 519,06	146 563,76
29	32 rue de Sevigné 75004 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	547 292 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	129 685 €	Loyers facturés	101 379,12	110 000,00		
			Prix total	676 977 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	28.07.1995	Surface des locaux	98 m ²	Expertise HD 2013	1 800 000 €	
					Expertise HD 2014	1 900 000 €	Loyers facturables	101 379,12	110 000,00
30	34 rue Saint Jean 54000 NANCY	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	800 357 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	180 104 €	Loyers facturés	166 986,30	168 106,29		
			Prix total	980 461 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	29.12.1995	Surface des locaux	147 m ²	Expertise HD 2013	1 870 000 €	
					Expertise HD 2014	1 870 000 €	Loyers facturables	166 986,30	168 106,29
31	31 rue Saint Placide 75006 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	824 819 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	195 440 €	Loyers facturés	127 917,36	127 019,56		
			Prix total	1 020 258 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	25.10.1996	Surface des locaux	125 m ²	Expertise HD 2013	2 200 000 €	
					Expertise HD 2014	2 200 000 €	Loyers facturables	127 917,36	127 019,56
32	7/9 Place Denfert Rochereau 75014 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	320 143 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	65 096 €	Loyers facturés	55 425,92	54 461,12		
			Prix total	385 239 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	01.10.1997	Surface des locaux	100,00 m ²	Expertise HD 2013	920 000 €	
					Expertise HD 2014	970 000 €	Loyers facturables	55 425,92	54 461,12
33	125/127 rue de St Ouen / rue Kellner 75017 PARIS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT et Commission	2 012 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	80 556 €	Loyers facturés	380 064,66	380 541,88		
			Prix total	2 092 883 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	09.04.1998	Surface des locaux	1 483 m ²	Expertise HD 2013	5 500 000 €	
					Expertise HD 2014	5 500 000 €	Loyers facturables	380 064,66	380 541,88
34	61 rue des Saints Pères 75006 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	1 074 766 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	103 830 €	Loyers facturés	207 387,75	205 671,47		
			Prix total	1 178 595 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	16.06.1999	Surface des locaux	85 m ²	Expertise HD 2013	3 000 000 €	
					Expertise HD 2014	3 000 000 €	Loyers facturables	207 387,75	205 671,47
35	7 rue Lobineau 75006 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	388 165 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	44 515 €	Loyers facturés	53 440,98	53 457,28		
			Prix total	432 680 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	22.06.1999	Surface des locaux	56 m ²	Expertise HD 2013	870 000 €	
					Expertise HD 2014	910 000 €	Loyers facturables	53 440,98	53 457,28
36	42/42 bis rue de Bourgogne 75007 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	284 750 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	22 489 €	Loyers facturés	45 887,12	46 082,56		
			Prix total	307 239 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	30.06.1999	Surface des locaux	81 m ²	Expertise HD 2013	690 000 €	
					Expertise HD 2014	760 000 €	Loyers facturables	45 887,12	46 082,56
37	4 rue de Castellane 75008 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	731 755 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	15 363 €	Loyers facturés	40 142,04	40 539,83		
			Prix total	747 118 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	22.12.1999	Surface Carrez	218 m ²	Expertise HD 2013	850 000 €	
					Expertise HD 2014	850 000 €	Loyers facturables	40 142,04	40 539,83
38	12 avenue de Wagram 75008 PARIS	Boutiques	Acquisition HD HT et Commission	518 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Droits et taxes	47 755 €	Loyers facturés	45 369,90	44 780,66		
			Prix total	566 081 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
			Date d'acquisition	01.03.2000	Surface des locaux	54 m ²	Expertise HD 2013	750 000 €	
					Expertise HD 2014	780 000 €	Loyers facturables	45 369,90	44 780,66

PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
39	1 allée du Moulin Berger 69130 ECULLY	Bureaux	Acquisition HD HT	556 439 €	Taux d'occupation	93,54%	57,86%	
			et Commission					
			Climatisation	43 221 €				
			Droits et taxes	34 219 €				
			Prix total	633 879 €				
Date d'acquisition 06.10.2000	Surface des locaux 671 m ²	Expertise HD 2013	850 000 €	Loyers facturés	83 279,85	37 329,83		
		Expertise HD 2014	800 000 €	Manque à gagner	5 746,89	27 187,91		
				Loyers facturables	89 026,74	64 517,74		
40	20 rue Jean Jaurès 92300 LEVALLOIS PERRET	Boutiques	Acquisition HD HT	1 484 472 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	90 005 €				
			Prix total	1 574 477 €				
Date d'acquisition 11.09.2001	Surface des locaux 450 m ²	Expertise HD 2013	2 900 000 €	Loyers facturés	223 563,39	212 938,88		
		Expertise HD 2014	2 635 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00		
				Loyers facturables	223 563,39	212 938,88		
41	8 rue de la Paroisse 78000 VERSAILLES	Boutiques	Acquisition HD HT	486 000 €	Taux d'occupation	0,00%	100,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	29 648 €				
			Prix total	515 648 €				
Date d'acquisition 19.06.2003	Surface des locaux 90 m ²	Expertise HD 2013	680 000 €	Loyers facturés	0,00	45 609,18		
		Expertise HD 2014	680 000 €	Manque à gagner	46 650,00	0,00		
				Loyers facturables	46 650,00	45 609,18		
42	l'Escorial 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Bureaux	Acquisition HD HT	1 904 000 €	Taux d'occupation	77,48%	72,74%	
			et Commission					
			Droits et taxes	115 249 €				
			Prix total	2 019 249 €				
Date d'acquisition 27.04.2004	Surface des locaux 3 539 m ²	Expertise HD 2013	2 550 000 €	Loyers facturés	254 793,12	234 013,28		
		Expertise HD 2014	2 350 000 €	Manque à gagner	74 046,22	87 685,21		
				Loyers facturables	328 839,34	321 698,49		
43	L'Eraudière 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT	1 937 450 €	Taux d'occupation	92,54%	78,31%	
			et Commission					
			Droits et taxes	110 841 €				
			Prix total	2 048 291 €				
Date d'acquisition 27.04.2004	Surface des locaux 2 455 m ²	Expertise HD 2013	2 400 000 €	Loyers facturés	256 689,64	207 934,26		
		Expertise HD 2014	2 250 000 €	Manque à gagner	20 707,60	57 600,00		
				Loyers facturables	277 397,24	265 534,26		
44	LE MILLENAIRE 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	2 061 000 €	Taux d'occupation	75,88%	76,46%	
			et Commission					
			Droits et taxes	122 552 €				
			Prix total	2 183 552 €				
Date d'acquisition 27.04.2004	Surface des locaux 2 311 m ²	Expertise HD 2013	2 400 000 €	Loyers facturés	165 889,89	164 879,35		
		Expertise HD 2014	2 350 000 €	Manque à gagner	52 721,63	50 756,58		
				Loyers facturables	218 611,52	215 635,93		
46	5 rue de l'Ancienne Mairie 92110 CLICHY	Bureaux	Acquisition HD HT	3 800 000 €	Taux d'occupation	85,85%	97,39%	
			et Commission					
			Droits et taxes	235 600 €				
			Prix total	4 035 600 €				
Date d'acquisition 31.01.2006	Surface des locaux 1 464 m ²	Expertise HD 2013	3 300 000 €	Loyers facturés	256 949,11	287 241,84		
		Expertise HD 2014	3 200 000 €	Manque à gagner	42 334,50	7 701,68		
				Loyers facturables	299 283,61	294 943,52		
47	LE MILLENAIRE BAT 3/5 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Acquisition HD HT	1 750 000 €	Taux d'occupation	80,46%	96,15%	
			et Commission					
			Droits et taxes	89 541 €				
			Prix total	1 839 541 €				
Date d'acquisition 28.03.2006	Surface des locaux 1 667 m ²	Expertise HD 2013	1 770 000 €	Loyers facturés	146 175,91	177 242,27		
		Expertise HD 2014	1 850 000 €	Manque à gagner	35 500,00	7 100,00		
				Loyers facturables	181 675,91	184 342,27		
45	INDIVISION RONCQ 59223 33,34%	Locaux industriels	Acquisition HD HT	1 217 400 €	Taux d'occupation	100,00%	8,70%	
			et Commission					
			Droits et taxes	24 000 €				
			Prix total	1 241 400 €				
Date d'acquisition 16.06.2005	Surface des locaux 1 900 m ²	Expertise HD 2013	876 842 €	Loyers facturés	87 455,22	7 643,26		
		Expertise HD 2014	766 820 €	Manque à gagner	0,00	80 198,29		
				Loyers facturables	87 455,22	87 841,55		
48	20 bis rue Boissière 75016 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	3 458 000 €	Taux d'occupation	89,79%	91,54%	
			et Commission					
			Droits et taxes	14 125 €				
			Prix total	3 472 125 €				
Date d'acquisition 01.10.2007	Surface des locaux 447 m ²	Expertise HD 2013	3 200 000 €	Loyers facturés	188 016,54	192 619,20		
		Expertise HD 2014	3 350 000 €	Manque à gagner	21 386,52	17 802,52		
				Loyers facturables	209 403,06	210 421,72		

PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUIS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS	
49	TOUR EMERAUDE 72000 LE MANS	Bureaux 25 parkings	Acquisition HD HT	3 097 585 €	Taux d'occupation	78,34%	0,00%	
			et Commission					
			Droits et taxes	0 €				
			Prix total	3 097 585 €	Loyers facturés	204 501,24	0,00	
			Date d'acquisition	28.11.2007	Surface des locaux	1 478 m ²	Manque à gagner	56 556,22
50	14 avenue de l'Opéra 75001 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT	1 645 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commission	82 250 €				
			Droits et taxes	103 000 €				
			Prix total	1 830 250 €	Loyers facturés	85 371,97	96 763,99	
			Date d'acquisition	04.02.2008	Surface des locaux	193 m ²	Manque à gagner	0,00
51	Tour Lilleurope/Axe Europe/Atrium 59000 LILLE	Bureaux Parkings	Acquisition HD HT	1 500 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			et Commission	75 000 €				
			Droits et taxes	94 277 €				
			Prix total	1 669 277 €	Loyers facturés	161 114,77	160 191,01	
			Date d'acquisition	18.02.2008	Surface des locaux	1 100 m ²	Manque à gagner	0,00
54	Quai Panhard Levassor 75013 PARIS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	798 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	23 940 €				
			Droits et taxes	19 500 €				
			Prix total	841 440 €	Loyers facturés	61 558,39	59 302,01	
			Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	130,24 m ²	Manque à gagner	0,00
61	"Les Terrasses de Sienne" Avenue Pierre Brossolette 92120 MONTRouGE	Boutiques	Acquisition HD HT	1 659 000 €	Taux d'occupation	100,00%	73,84%	
			Commissions	49 770 €				
			Droits et taxes	37 000 €				
			Prix total	1 745 770 €	Loyers facturés	156 980,12	113 495,18	
			Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	525,54 m ²	Manque à gagner	0,00
60	4 bis rue du 11 Novembre 1918 69780 MIONS	Boutiques	Acquisition HD HT	169 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	5 070 €				
			Droits et taxes	6 500 €				
			Prix total	180 570 €	Loyers facturés	17 027,52	16 940,86	
			Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	104,18 m ²	Manque à gagner	0,00
57	126 / 132 Av. de la Division Leclerc 92160 ANTONY	Boutiques	Acquisition HD HT	470 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	14 100 €				
			Droits et taxes	12 800 €				
			Prix total	496 900 €	Loyers facturés	27 669,78	25 000,00	
			Date d'acquisition	11.12.2008	Surface des locaux	113 m ²	Manque à gagner	0,00
55	13 / 15 boulevard Sembat 93210 SAINT DENIS	Boutiques	Acquisition HD HT	318 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	9 540 €				
			Droits et taxes	10 000 €				
			Prix total	337 540 €	Loyers facturés	25 479,30	25 572,40	
			Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	90,40 m ²	Manque à gagner	0,00
53	44 rue de la République 93230 ROMAINVILLE	Boutiques	Acquisition HD HT	250 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	7 500 €				
			Droits et taxes	18 000 €				
			Prix total	275 500 €	Loyers facturés	23 246,17	23 298,00	
			Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	103 m ²	Manque à gagner	0,00
52	97 rue de Paris 93260 LES LILAS	Boutiques	Acquisition HD HT	1 324 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	39 720 €				
			Droits et taxes	30 000 €				
			Prix total	1 393 720 €	Loyers facturés	96 651,00	97 670,25	
			Date d'acquisition	22.12.2008	Surface des locaux	208 m ²	Manque à gagner	0,00
			Expertise HD 2013	1 400 000 €				
			Expertise HD 2014	1 400 000 €	Loyers facturables	96 651,00	97 670,25	

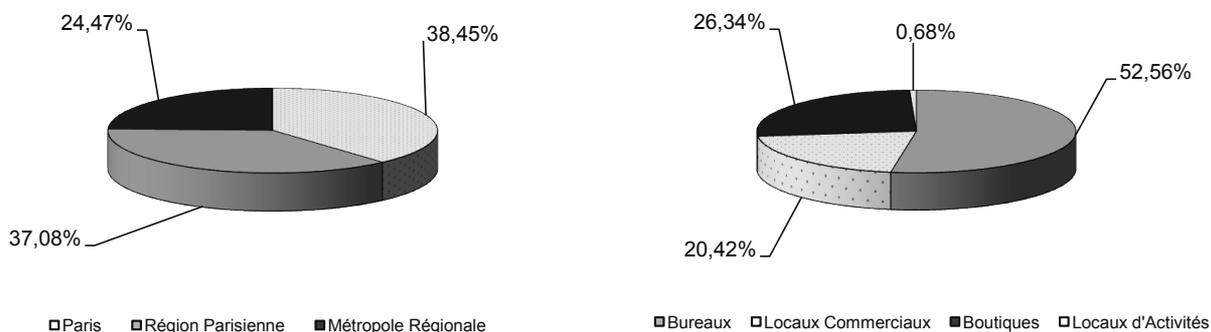
PRESENTATION DU PATRIMOINE - PIERREVENUS

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
56	103 / 105 avenue Jules Julien 31000 TOULOUSE Date d'acquisition 22.12.2008	Locaux commerciaux Surface des locaux 197 m²	Acquisition HD HT	548 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	16 440 €	Loyers facturés	45 678,69	45 932,62	
			Droits et taxes	14 200 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	578 640 €	Loyers facturables	45 678,69	45 932,62	
			Expertise HD 2013	580 000 €	Expertise HD 2014	580 000 €		
58	Ilôt de la Rape - La porte Bannier 45000 ORLEANS Date d'acquisition 22.12.2008	Boutiques Surface des locaux 122,28 m²	Acquisition HD HT	327 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	9 810 €	Loyers facturés	31 585,82	31 639,96	
			Droits et taxes	9 700 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	346 510 €	Loyers facturables	31 585,82	31 639,96	
			Expertise HD 2013	300 000 €	Expertise HD 2014	300 000 €		
59	Ilôt de la Rape - La porte Bannier 45000 ORLEANS Date d'acquisition 22.12.2008	Boutiques Surface des locaux 118,23 m²	Acquisition HD HT	302 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Commissions	9 060 €	Loyers facturés	0,00	0,00	
			Droits et taxes	9 000 €	Manque à gagner	18 000,00	18 000,00	
			Prix total	320 060 €	Loyers facturables	18 000,00	18 000,00	
			Expertise HD 2013	200 000 €	Expertise HD 2014	200 000 €		
62	6 rue Arsène houssaye 75008 PARIS Date d'acquisition 17.02.2011	Boutiques Surface des locaux 302 m²	Acquisition HD HT	2 400 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	72 000 €	Loyers facturés	138 131,29	137 767,90	
			Droits et taxes	146 575 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	2 618 575 €	Loyers facturables	138 131,29	137 767,90	
			Expertise HD 2013	2 500 000 €	Expertise HD 2014	2 500 000 €		
63	77 Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS Date d'acquisition 04.07.2011	Boutiques et Bureaux Surface des locaux 579,00 m²	Acquisition HD HT	5 350 000 €	Taux d'occupation	97,14%	97,19%	
			Commissions	160 500 €	Loyers facturés	305 631,74	311 540,87	
			Droits et taxes	323 394 €	Manque à gagner	9 000,00	9 000,00	
			Prix total	5 833 894 €	Loyers facturables	314 631,74	320 540,87	
			Expertise HD 2013	5 400 000 €	Expertise HD 2014	5 500 000 €		
64	55 rue Raspail 92300 LEVALLOIS PERRET Date d'acquisition 12.10.2011	Bureaux = 2 227 m² Local commercial = 732 m² Surface des locaux 2 959,00 m²	Acquisition HD HT	10 250 000 €	Taux d'occupation	97,15%	97,22%	
			Commissions	250 000 €	Loyers facturés	824 741,25	831 567,54	
			Droits et taxes	620 286 €	Manque à gagner	24 181,90	23 821,60	
			Prix total	11 120 286 €	Loyers facturables	848 923,15	855 389,14	
			Expertise HD 2013	10 800 000 €	Expertise HD 2014	11 390 000 €		
65	2,4 et 4bis rue Lord Byron 75008 PARIS Date d'acquisition 31.07.2012	Bureaux Surface des locaux 654,10 m²	Acquisition HD HT	4 750 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	190 000 €	Loyers facturés	339 166,43	257 781,12	
			Droits et taxes	287 517 €	Manque à gagner	0,00	62 234,50	
			Prix total	5 227 517 €	Loyers facturables	339 166,43	320 015,62	
			Expertise HD 2013	4 900 000 €	Expertise HD 2014	4 700 000 €		
66	64 rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET Date d'acquisition 28.01.14	Bureaux Surface des locaux 1 652,00 m²	Acquisition HD HT	7 500 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 1 652 m² de bureaux le 28/01/2014 pour un montant de 7 500 000 euros HD/HT
			Commissions	430 000 €	Loyers facturés		472 104,13	
			Droits et taxes	453 048 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	8 383 048 €	Loyers facturables		472 104,13	
			Expertise HD 2014	7 500 000 €				
TOTAL PIERREVENUS	61 actifs immobiliers	45 212,97 m²	Prix revient HD HT	94 872 481 €	Taux d'occupation	94,80%	91,69%	
			Commissions	1 444 700 €	Loyers facturés	8 306 108,26	8 275 388,92	
			Travaux immobilisés	43 221 €	Manque à gagner	455 611,11	749 625,82	
			Total immobilisé	96 360 402 €	Loyers facturables	8 761 719,37	9 025 014,74	
			Droits et taxes	4 359 330 €				
			Prix total	100 719 732 €				
			Expertise HD 2013	106 226 842 €				
			A patrimoine égal :					
			valeur 2013	106 226 842 €				
			valeur 2014	105 131 820 €				
Expertise HD 2014	112 631 820 €							

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DES VALEURS VENALES DES IMMEUBLES H.D

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Boutique	Locaux d'activité	Habitation	Totaux
Paris	19 200 000 € 17,06%	6 400 000 € 5,68%	17 700 000 € 15,71%			43 300 000 € 38,45%
Région Parisienne	25 505 000 € 22,64%	7 320 000 € 6,50%	8 940 000 € 7,94%			41 765 000 € 37,08%
Région Métropole	14 490 000 € 12,86%	9 285 000 € 8,24%	3 025 000 € 2,69%	766 820 € 0,68%		27 566 820 € 24,47%
Totaux	59 195 000 € 52,56%	23 005 000 € 20,42%	29 665 000 € 26,34%	766 820 € 0,68%		112 631 820 € 100,00%



2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

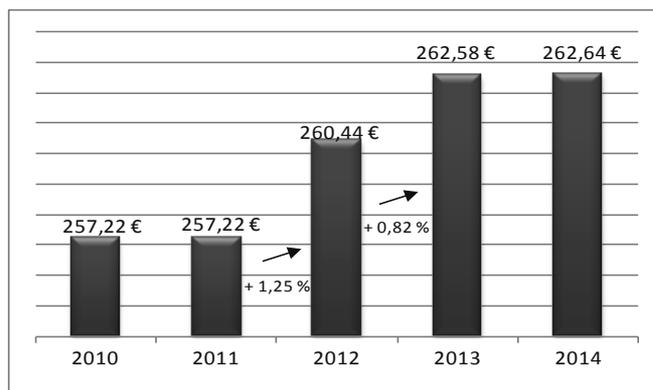
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2010	63 923 706,00 €	5 821 493,04	417 802	91		257,22 €
2011	69 106 275,00 €	8 129 520,00	451 675	154		257,22 €
2012	72 999 819,00 €	6 180 348,00	477 123	166		260,44 €
2013	74 383 398,00 €	2 206 721,56	486 166	165		262,58 €
2014	78 115 374,00 €	5 976 021,71	510 558	166		262,64 €

3- EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2010	5 374	1,29%		-	-
2011	1 054	0,23%	-	-	-
2012	0	-	-	-	-
2013	6 601	1,36%	-	-	-
2014	136	0,03%	-	-	-

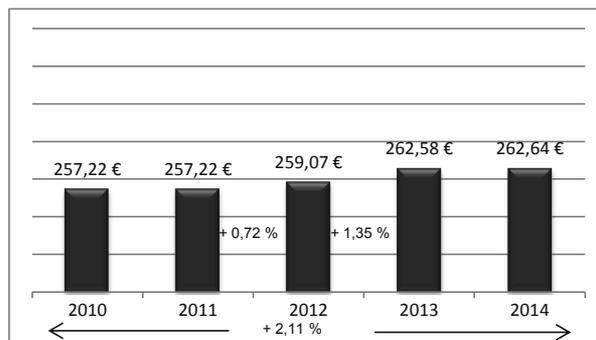
4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	257,22 € du 1er janvier au 31 décembre 2010	257,22 € du 1er janvier au 31 décembre 2011	260,44 € depuis le 1er avril	262,58 € depuis le 2 avril	262,64 € du 1er janvier au 31 décembre 2014
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur			257,22 € au 1er janvier	260,44 € au 1er janvier	



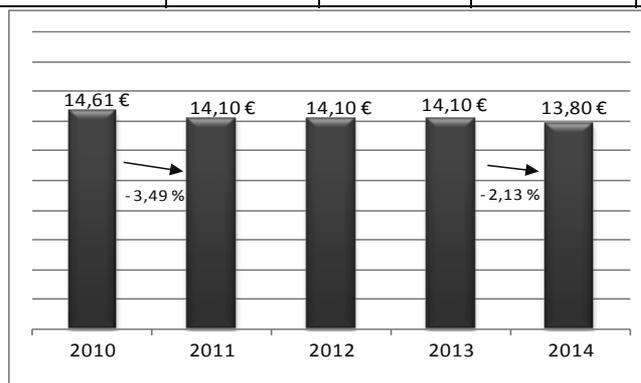
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur pour les souscriptions inférieures à 100 000 euros	257,22 €	257,22 €	259,07 €	262,58 €	262,64 €



6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	14,61 €	14,10 €	14,10 €	14,10 €	13,80 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	5,68%	5,48%	5,44%	5,37%	5,25%



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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.

Sur 5 ans (2009/2014)	Sur 10 ans (2004/2014)	Sur 15 ans (1999/2014)	Sur 20 ans (1994/2014)
4,64%	8,95%	7,93%	6,08%

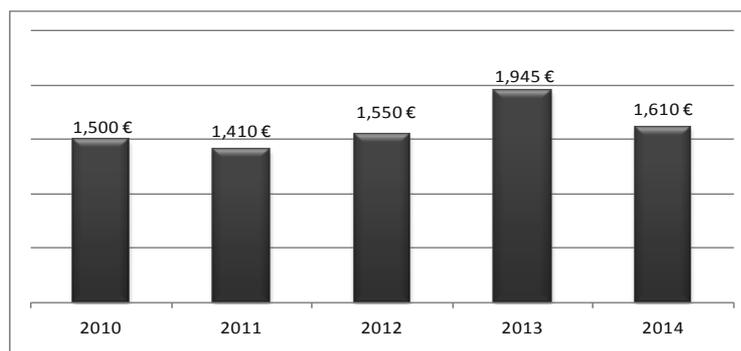
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	13,35 €	14,21 €	14,48 €	14,98 €	12,94 €
Produits financiers brut	0,170 €	0,334 €	0,075 €	0,057 €	0,022 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	13,66 €	10,52 €	13,51 €	14,97 €	12,12 €

9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	1,50 €	1,41 €	1,55 €	1,945 €	1,610 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits								
Produits										
Recettes locatives brutes	16,04	95,82%	16,13	96,05%	17,48	98,70%	17,25	98,47%	16,70	98,16%
Produits fin. av. prélèv	0,19	1,16%	0,34	2,04%	0,05	0,26%	0,06	0,35%	0,02	0,10%
Produits divers.	0,51	3,02%	0,32	1,90%	0,18	1,04%	0,21	1,18%	0,30	1,74%
TOTAL PRODUITS	16,74	100,00%	16,80	100,00%	17,71	100,00%	17,52	100,00%	17,02	100,00%
Charges										
Commission de gestion	1,00	5,96%	1,00	5,93%	1,06	5,97%	1,02	5,84%	1,02	6,02%
Autres frais de gestion	0,47	2,81%	0,29	1,73%	0,48	2,69%	0,91	5,20%	0,36	2,14%
Entretien du patrimoine	0,98	5,83%	0,43	2,57%	1,09	6,14%	0,65	3,68%	1,22	7,16%
Charges locatives non récupérables	0,53	3,15%	0,39	2,33%	0,58	3,25%	0,91	3,48%	0,85	4,99%
Sous total charges externes	2,97	17,75%	2,11	12,57%	3,20	18,06%	3,19	18,21%	3,46	20,31%
Amortissements nets:										
Du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux,	0,40	2,41%	0,45	2,65%	0,53	3,01%	0,53	3,05%	1,21	7,11%
Autres	-0,35	-2,08%	0,14	0,84%	-0,35	-1,98%	-0,73	-4,17%	-1,20	-7,04%
Sous total charges internes	0,05	0,32%	0,59	3,49%	0,18	1,03%	-0,20	-1,12%	0,01	0,07%
TOTAL CHARGES	3,03	18,07%	2,70	16,06%	3,38	19,09%	3,00	17,09%	3,47	20,38%
RESULTAT COURANT	13,72	81,93%	14,10	83,94%	14,33	80,91%	14,53	82,91%	13,55	79,62%
Variation du report à nouveau	0,92	-5,48%	0,02	0,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Revenus distribués avant P.L	14,61	87,25%	14,10	83,95%	14,10	79,60%	14,10	80,47%	13,80	81,10%
Revenus distribués après P.L.	14,56	86,94%	13,99	83,25%	14,07	79,43%	14,08	80,34%	13,79	81,06%

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	99 642 105,72	5 976 216,40	105 618 322,12
+ Cession d'immeubles	2 000 284,00	-	2 000 284,00
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	- 225 797,38	- 176,40	- 225 973,78
-Achat d'immeubles	- 92 154 337,59	- 7 973 221,00	- 100 127 558,59
-Frais d'acquisition	- 7 379 113,25	- 678 018,46	- 8 057 131,71
-Divers	- 82 806,61	- 534,52	- 83 341,13
= SOMME RESTANT A INVESTIR	1 800 334,89	2 675 733,98	875 399,09

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	96 360 401,80	188,74
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	112 631 820,00	220,61
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	114 772 533,07	224,80
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	135 109 629,48	264,63

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EUROS

I - Compte de résultat 2014

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	10 143 314,39
- dont Loyers	8 275 388,92
- Excédent brut d'exploitation	6 715 086,44
- Résultat net comptable	6 712 123,63

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social	78 115 374,00
- Total des capitaux propres	96 388 293,69
- Immobilisations locatives Brutes	96 360 401,80

III - Autres informations

Base pondérée pour les parts souscrites en 2014

495 480

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	6 712 123,63	13,55
- Dividende	6 837 624,00	13,80

IV - Patrimoine

Base de **510 558 **parts****

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	112 631 820,00	220,61
- Valeur comptable	96 360 401,80	188,74
- Valeur de réalisation	114 772 533,07	224,80
- Valeur de reconstitution	135 071 954,76	264,56

**VALEUR COMPTABLE
VALEUR DE REALISATION
VALEUR DE RECONSTITUTION
Au 31 décembre 2014**

**EN EUROS
PAR PART**
Nbre de parts : 510 558

VALEUR COMPTABLE

Total Capitaux Propres après distribution 4 ^{ème} trimestre 2014 ⁽¹⁾	96 388 293,69 €
---	-----------------

96 388 293,69 €

188,79 €

VALEUR DE REALISATION

Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	112 631 820,00 €
--	------------------

Total autres Actifs nets	2 140 713,07 €
--------------------------	----------------

114 772 533,07 €

224,80 €

VALEUR DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation	114 772 533,07 €
-----------------------	------------------

Frais et droits d'Enregistrement de 6,20 % ⁽³⁾ ou 6,90 % sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	7 447 426,00 €
---	----------------

Commission de souscription de 3 % HT	3 779 998,73 €
--------------------------------------	----------------

125 999 957,80 €

246,79 €

Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,176 % TTC pour toute souscription inférieure à 100.000 €	9 071 996,96 €
---	----------------

135 071 954,76 €

264,56 €

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 1.760.010,60 euros.

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

S.C.P.I. PIERREVENUS
31 décembre 2014

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	28 - 29
Compte de Résultat	30 - 31
l'Annexe	32
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés	38
Autres créances	38
Disponibilités	38
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations	39
Dettes financières	39
Dettes d'exploitation	39
Dettes diverses	39
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées	40
Transfert de charges	40
Produits exceptionnels	40
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Travaux d'entretien courants	41
Autres charges immobilières	41
Diverses charges d'exploitation	41
Charges exceptionnelles diverses	41

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI 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 1993.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du code monétaire et financier.

Le compte de résultat

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

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 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	96 317 180,80	112 631 820,00	88 235 480,80	106 226 842,00
Immobilisations en cours	43 221,00		151 700,00	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Frais d'acquisition des immobilisations	-		-	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 112 821,18		- 2 139 067,85	
Autres risques et charges	-	-	-	-
Total I	94 247 580,62	112 631 820,00	86 248 112,95	106 226 842,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	-		-	
Immobilisations financières	83 341,13	83 341,13	82 806,61	82 806,61
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
Amortissements des immob. s/sol d'autrui	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	762 729,19	762 729,19	580 376,21	580 376,21
Autres créances	126 408,75	126 408,75	488 565,04	488 565,04
Provisions pour dépréciation des créances	- 310 777,42	- 310 777,42	- 278 618,71	- 278 618,71
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	4 500 000,00	4 500 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Disponibilités	851 355,66	851 355,66	5 020 869,19	5 020 869,19
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 771 450,86	- 1 771 450,86	- 1 718 776,61	- 1 718 776,61
Dettes d'exploitation	- 140 155,71	- 140 155,71	- 202 673,52	- 202 673,52
Dettes diverses	- 1 960 737,67	- 1 960 737,67	- 2 004 888,64	- 2 004 888,64
Total II	2 140 713,07	2 140 713,07	4 967 659,57	4 967 659,57
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total III	-	-	-	-
Capitaux propres comptables	96 388 293,69		91 215 772,52	
Valeur estimée du patrimoine		114 772 533,07		111 194 501,57

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2014

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-14	Résultat 2013	mouvements	31-déc-14
Capital				
Capital souscrit	74 383 398,00		3 731 976,00	78 115 374,00
Capital remboursé	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	25 258 707,72		2 244 240,40	27 502 948,12
Primes de fusion	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 604 910,63		- 678 194,86	- 8 283 105,49
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 1 766 872,79		-	- 1 766 872,79
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	740 916,78	204 533,44	-	945 450,22
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	6 993 412,39	- 6 993 412,39	6 712 123,63	6 712 123,63
Acomptes sur distribution	- 6 788 878,95	6 788 878,95	- 6 837 624,00	- 6 837 624,00
TOTAL GENERAL	91 215 772,52	-	5 172 521,17	96 388 293,69

COMpte DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		10 143 314,39		10 329 376,95
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
Loyers	8 275 388,92		8 306 108,26	
Indemnité compensatrice	-			
Charges facturées	1 855 858,55		2 008 726,31	
<i>Produits annexes</i>	12 066,92		14 542,38	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		1 516 613,21		520 558,89
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Provision pour créances douteuses	72 680,92		386 324,63	
. Provision pour grosses réparations (dont Lord Byron: 300.000€)	485 564,64		40 431,96	
. Provision pour immeubles Le Mans, L'Hay les Roses	140 000,00			
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	678 194,86		4 027,53	
<i>Autres produits</i>	140 172,79		89 774,77	
<u>Produits financiers</u>		8 532,69		29 574,10
<i>Produits financiers</i>	8 532,69		29 574,10	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		3,54		22 966,18
<i>Produits exceptionnels</i>	3,54		22 966,18	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>			-	
TOTAL DES PRODUITS		11 668 463,83		10 902 476,12
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		11 668 463,83		10 902 476,12

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		2 880 532,98		2 612 827,90
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	1 855 858,55		2 008 726,31	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	118 390,34		270 226,72	
<i>Grosses réparations</i>	485 564,64		40 431,96	
<i>Autres charges immobilières</i>	420 719,45		293 442,91	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		2 070 220,22		1 268 451,03
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	1 366 062,62		935 751,16	
<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>	-			
<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>				
<i>. Provision pour créances douteuses</i>	104 839,63		75 247,25	
<i>. Provision pour grosses réparations (dont Lord Byron: 300.000€)</i>	599 317,97		257 452,62	
<i>Autres charges</i>				
<u>Charges financières</u>		-		-
<i>Charges financières diverses</i>	-		-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		5 587,00		27 784,80
<i>Charges exceptionnelles</i>	5 587,00		27 784,80	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-		-	
TOTAL DES CHARGES		4 956 340,20		3 909 063,73
Solde créditeur = bénéfice		6 712 123,63		6 993 412,39
TOTAL GENERAL		11 668 463,83		10 902 476,12

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

ANNEXE

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, dont le total est de 96 388 293,69 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 11 368 463,83 € dégagant un bénéfice de 6 712 123,63 €.

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.

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Immobilisations corporelles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.6 Charges et produits exceptionnels 3.7 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.8 Engagements financiers 3.9 Cession de parts 3.10 Engagements hors bilan 3.11 Expertise des Immeubles 3.12 Variation du capital 3.13 Informations complémentaires</p>	<p>produite produite produite produite produite</p> <p>produite produite non produite produite non applicable produite</p> <p>produite produite non applicable non produite non applicable non applicable non applicable produite non applicable produite produite produite</p>

S.C.P.I. PIERREVENUS

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 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

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

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble.

Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

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

Les frais de recherche de locataires 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 SCPI 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.

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'Etat du 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 2014 s'élève à 599 317,97 euros, et la reprise à 625 564,64 euros dont 140 000,00 exceptionnelle euros pour les immeubles Le Mans et L'Hay les Roses et 300 000,00 Lord Byron.

1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition d'immeubles ont été totalement amortis et prélevés sur la prime d'émission.

S.C.P.I. PIERREVENUS

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2014	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	88 235 480,80	8 081 700,00	-	96 317 180,80
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	151 700,00	43 221,00	151 700,00	43 221,00
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements versés	82 806,61	923,34	388,82	83 341,13
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
TOTAL	88 469 987,41	8 125 844,34	152 088,82	96 443 742,93

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2014	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2014
Agencements des constructions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

S.C.P.I. PIERREVENUS

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2014	Dotation	Reprise	au 31.12.2014
1) pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	278 618,71	104 839,63	72 680,92	310 777,42
2) Pour risques et charges				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	-	-	-	-
. grosses réparations	2 139 067,85	599 317,97	625 564,64	2 112 821,18
TOTAL	2 417 686,56	704 157,60	698 245,56	2 423 598,60

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 6 993 412,39 €. Il a été distribué un dividende de 6 788 878,95 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 945 450,22 €, contre 740 916,78 € au 31 décembre 2013.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	2 615,31
Intérêts courus sur Compte à terme	679,17
TOTAL	3 294,48

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	50 640,00
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	43 555,84
Dettes diverses - Charges à payer	54 234,44
TOTAL	148 430,28

S.C.P.I. PIERREVENUS

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

TOTAL	-

3.9. CESSION DE PARTS

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

3.11 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.12 VARIATION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 24 528 parts au nominal de 153 € et d'un retrait de 136 parts.

Le capital social a été augmenté de 24 392 parts en 2014.

Le capital nominal au 31 Décembre 2014, s'élève à 78 115 374,00 euros.

3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 21 000 HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	837 058,03	628 942,01
Charges à régulariser	- 76 944,15	- 77 111,13
Factures a établir	2 615,31	28 545,33
	762 729,19	580 376,21
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	60 580,00	-
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	8 440,00	8 467,20
Débites Crédits Divers	57 388,75	480 097,84
	126 408,75	488 565,04
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	850 676,49	5 017 719,19
Intérêts courus	679,17	3 150,00
	851 355,66	5 020 869,19

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 139 067,85	1 922 047,19
Reprise de la période	- 625 564,64	- 40 431,96
Dotation de la période	599 317,97	257 452,62
Provision fin de période	2 112 821,18	2 139 067,85
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	1 771 450,86	1 718 776,61
	1 771 450,86	1 718 776,61
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	43 555,84	48 194,29
Fournisseurs d'exploitation	- 11 409,22	39 029,57
Factures non parvenues	50 640,00	51 667,20
Locataires créditeurs	57 369,09	63 782,46
	140 155,71	202 673,52
DETTES DIVERSES		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	137 071,79	94 674,16
T.V.A à payer	-	9 986,00
C.R.L 2,50 % Récupérable	7 683,22	7 683,22
Charges à payer	54 234,44	70 974,68
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende 4e trim.)	1 761 748,22	1 821 570,58
	1 960 737,67	2 004 888,64

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	729 419,42	810 368,42
Refacturation taxe sur les bureaux	134 148,49	131 638,41
Diverses refacturations	21 311,32	68 832,57
Provision sur charges	970 979,32	997 886,91
	1 855 858,55	2 008 726,31
PRODUITS ANNEXES		
Diverses refacturations assujetties à TVA	12 066,92	14 542,38
	12 066,92	14 542,38
TRANSFERT DE CHARGES		
Honoraires souscription	225 147,00	4 027,53
Frais d'acquisition	453 047,86	-
	678 194,86	4 027,53
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	8 532,69	29 574,10
	8 532,69	29 574,10
AUTRES PRODUITS		
Autres produits	29,34	6 262,15
Profits sur régularisation charges	140 143,45	83 512,62
	140 172,79	89 774,77
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	-	-
Produit vente loge 4 Rue Lord Byron	-	22 965,05
Dividendes prescrits	3,54	10,13
	3,54	22 975,18

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES
AU 31 DECEMBRE 2014**

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS		
Travaux d'entretien habituels et courants	118 390,34	270 226,72
	118 390,34	270 226,72
 AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	191 299,20	134 083,91
Taxe sur les bureaux non récupérables	12 438,51	9 110,59
Provision pour charges lots vacants	211 493,18	150 248,41
Prime d'assurance	5 488,56	-
CRL	-	-
	420 719,45	293 442,91
 DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	507 480,79	492 690,18
Honoraires de commissaire aux comptes	21 000,00	20 800,00
Honoraires d'expertise	27 000,00	31 593,82
Honoraires de commercialisation	34 225,25	22 150,00
Honoraires d'avocats	22 922,95	24 091,60
Frais d'actes et contentieux	13 698,50	1 904,29
Honoraires de souscription	225 147,00	4 027,53
Déplacements, missions, réceptions	404,50	633,00
Divers (services bancaires)	187,41	447,54
Cotisations et redevances diverses	3 075,00	2 578,00
CVAE	57 871,00	44 037,00
Perte sur créances irrécouvrables	-	290 797,08
Frais d'acquisition	453 047,86	-
Charges gestion courante	2,36	1,12
	1 366 062,62	935 751,16
 CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	5 587,00	27 784,80
	5 587,00	27 784,80

PIERREVENUS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2014

Mesdames, Messieurs les 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 26^{ème} exercice, clos le 31 Décembre 2014.

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.

L'investissement en bureaux, à Levallois-Perret, rue Louise Michel, qui était en projet l'an dernier, est maintenant réalisé.

Les souscriptions de parts ayant représenté un volume net important (plus de 24.000 parts), la société reste encore disposer d'une large trésorerie à fin décembre 2014 ; la possibilité d'emprunt nous permet de renforcer notre capacité d'investissement étant rappelé que le marché de l'immobilier offre des possibilités d'acquisitions nouvelles qui s'avèrent limitées.

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 progressé de 14,53 € à 13,55 €, eu égard aux difficultés de relocation de certains immeubles.

Le dividende par part a été en conséquence ramené de 14,10 € à 13,80 €.

Les prévisions conduisent à envisager une nouvelle baisse pour l'an prochain.

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 baisse de 1,03 %.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé ; il se situe à un montant qui reste inférieur au niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

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

Le Conseil de Surveillance

PIERREVENUS

Société Civile de Placements Immobiliers

Siège social :

70 rue Saint-Lazare
75009 PARIS

**RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**



PIERREVENUS

Société Civile de Placements Immobiliers

**70 rue St Lazare
75009 PARIS**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

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 2014 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 2 avril 2015

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU

PIERREVENUS

Société Civile de Placements Immobiliers

Siège social :

70 rue Saint-Lazare
75009 PARIS

**RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**



PIERREVENUS

Société Civile de Placements Immobiliers

**70 rue St Lazare
75009 PARIS**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

La Société de Gestion perçoit :

- Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3% + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :
 - à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1^{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 2014 à 225 000 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 2014, s'est élevée à 147 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 2014 à 507 480,79 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 2 avril 2015

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Jacques RABINEAU

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 2014, 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 2014

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **6.712.123,63 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	6.712.123,63 €
Report à nouveau	945.450,22 €
Résultat disponible	7.657.573,85 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	6.837.624,00 €
Report à nouveau après affectation	819.949,85 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2014 à 13,80 euros.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 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 comptable, 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 société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	96.360.401,80	188,74
Valeur de réalisation	114.772.533,07	224,80
Valeur de reconstitution	135.071.954,76	264,56

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 12.000.000 euros et ce, conformément à l'article L 214-101 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 Gérance

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 2016 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Renouvellement du Commissaire aux Comptes suppléant

8^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat du Cabinet ROUER BERNARD BRETOUT dont le siège social est situé 133 bis rue de l'université à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six années, soit au plus tard en Juin 2021 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à la 9^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 Juin 2014, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2016 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Pierrevendus dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2015 d'un montant de 1.575 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,003 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

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.



FONCIA
Pierre Gestion

Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995