

PIERREVENUS

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

2017



RAPPORT ANNUEL



PIERREVENUS

2017

Table des matières

| | |
|------------------------------------|-----------|
| MOT DU GERANT | 4 |
| PIERREVENUS / CHIFFRES CLES | 5 |
| ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE | 6 |
| RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION | 7 |
| MARCHE DES PARTS | 7 |
| PATRIMOINE | 10 |
| CONSEIL DE SURVEILLANCE | 15 |
| PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE | 16 |
| REGLEMENTATION | 17 |
| REGIME FISCAL DES REVENUS | 18 |
| TRESORERIE | 19 |
| RESULTATS | 19 |
| PRESENTATION DU PATRIMOINE | 21 |
| COMPTES DE L'EXERCICE | 35 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 46 |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 47 |
| ASSEMBLEE GENERALE | 50 |
| GLOSSAIRE | 52 |

MOT DU GERANT

L'environnement économique en 2017

L'année 2017 se clôture par une croissance de 1,9%* soit 0,1 point de plus que ce que prévoyait l'INSEE en octobre et 0,3 point de plus que sa prévision de Juin. Elle représente ainsi l'année de la meilleure performance économique depuis 2011 et s'inscrit dans une logique commune à la zone euro ; celle-ci réalisant une progression de 2,4%. L'INSEE souligne ainsi un "mouvement d'ensemble" auquel la France participe, précisant l'optimisme des chefs d'entreprise et un climat affairiste à son paroxysme depuis la crise économique de 2008. Pour cause de cet élan, les secteurs de l'industrie, des services et de la construction bénéficient en même temps d'une hausse de la demande.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2017

Comparativement à l'année 2016, le bilan des investissements réalisés en 2017 aboutit à la conclusion d'une baisse de l'investissement de 3%. Néanmoins, 26,1 millions d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux (72%) faisant de l'année 2017, l'année record pour le marché des bureaux en île de France et en régions ; et ce dès le 1er semestre : 745 000 m² commercialisés représentant une hausse de 6% par rapport au premier semestre 2016. Cette progression du premier semestre continue et se confirme sur le reste de l'année grâce aux transactions réalisées dans la région île de France qui enregistre une hausse de 8% dans l'immobilier de bureaux avec pas moins de 2 633 000 m² de bureaux placés. Ce record a pour raison première, une fin d'année remarquable : le 4^{ème} trimestre enregistre 854 000 m² de surfaces commercialisées et s'inscrit comme le meilleur de tous les temps en terme de commercialisation de surfaces bureaux. Sur cette période, Paris conserve encore sa dynamique haussière avec 348 000 m² placés faisant de la capitale et sa région, le lieu prisé des investissements dans le secteur tertiaire. Dans la continuité, l'année 2017 enregistre une hausse des loyers à Paris et en Première couronne ; précisément des loyers faciaux de bureaux de première main avec des croissances respectives de 2% et 4% ; étant précisé que les loyers de la Défense, 4^{ème} centre d'affaires du monde, sont stables.

Perspectives et évolutions 2017

L'année 2017 souligne, une nouvelle fois, le succès des SCPI immobilier d'entreprise. Après une année 2016 affichant une collecte nette globale de plus de 5 milliards d'euros, l'année 2017 atteint une collecte totale supérieure à 6 milliards d'euros, permettant à ces fonds d'investissement en immobilier de réaliser un nouveau record historique.

L'année 2017 est aussi et surtout l'année de l'investissement en zone euro si bien que le 1^{er} semestre 2017 enregistre un taux d'investissement en zone euro de près de 40% avec pour destinations prisées l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Italie. Les SCPI, par l'intermédiaire de leur société de gestion, font donc preuve de pragmatisme en allant chercher la sécurisation des rendements par le biais d'une diversification géographique en zone euro. Nécessairement, leur choix se porte sur des métropoles économiquement vives plutôt que sur des villes secondaires potentiellement plus fragiles. Ainsi, après une année 2016 qui enregistre 20% de placements en zone euro ; l'année 2017 intensifie cette part de placement pour la porter à 30% dont 60% en Allemagne.

Pour mémoire, votre SCPI a amorcé cette stratégie d'investissement dès 2016 par l'acquisition de locaux destinés à l'hôtellerie d'affaires et aux séminaires professionnels en Allemagne, précisément à KRICKENBECK et poursuivra cette stratégie sur les exercices à venir.

Quant à la capitalisation, les SCPI immobilier d'entreprise sont en progression (+18,01%) puisqu'elles passent de près de 39 milliards d'euros sur l'exercice 2016 à plus de 46 milliards d'euros au 31 décembre 2017 ; permettant, une nouvelle fois, de réaliser un record historique. La capitalisation des SCPI diversifiées connaît aussi une hausse significative puisqu'elle réalise une progression de 33% passant de 2,578 milliards d'euros à 3,430 milliards d'euros au 31 décembre 2017**.

Votre SCPI PIERREVENUS clôture l'exercice 2017 avec un maintien de la distribution à 12,36€ par part pour un résultat distribuable de 12,42€ permettant, malgré l'émission de plus de 103.000 parts nouvelles, la dotation du report à nouveau ; lequel passe de 1,50€ par part en 2016 à 1,90€ par part en 2017 soit une progression de l'ordre de 26%.

Aussi, la variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à + 0,12% pour les souscriptions inférieures à 100 000€ (VPM année N = 265,86 €/ VPM année N-1 = 265,54 €) ; le tout aboutissant à un taux de distribution sur la valeur de marché*** sur l'année 2017 de 4,65% pour les souscriptions inférieures à 100 000€.

Votre SCPI enregistre au 31 décembre 2017, une capitalisation de plus de 182 millions d'euros pour une capitalisation de plus de 153 millions d'euros au 31 décembre 2016 soit une progression de l'ordre de 19% par rapport à l'exercice précédent.

Grâce à une collecte de plus de 25 millions d'euros et à l'utilisation de notre ligne de découvert autorisé à hauteur de 4 millions d'euros, nous avons investi au cours de l'exercice 2017, près de 29 millions d'euros acte en main. Ces acquisitions sont accompagnées de la conclusion de baux fermes de 9 et 12 ans ; ce qui conduit votre SCPI à enregistrer, au 31 décembre 2017, un taux d'occupation de 91,70%. Au cours de l'exercice 2018, nous continuerons d'utiliser cette faculté afin d'optimiser les résultats de votre SCPI.

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

*Source INSEE, note de conjoncture, 19 déc 2017.

**Source IEIF

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

PIERREVENUS

- Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 104 208 759€ au 31 décembre 2017
- Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- Date de création : 28 Octobre 1988
- N° siren : 348 480 849 RCS NANTERRE
- Durée statutaire : 50 ans
- Capital statutaire maximum : 122 400 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

CHIFFRES CLES

| | au 31/12/2017 | Global | Par part |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|----------|
| Capital souscrit | | 104 208 759,00 € | 153,00 € |
| Nombre de parts | | 681 103 | |
| Nombre d'associés | | 179 | |
| Valeur vénale / Expertise | | 165 212 655,00 € | 242,57 € |
| Valeur de réalisation | | 160 715 588,64 € | 235,96 € |
| Valeur de reconstitution | | 190 932 634,31 € | 280,33 € |
| Prix de souscription : | | | |
| ▸ souscriptions inférieures à 100.000 € | | | 268,00 € |
| ▸ souscriptions supérieures à 100.000 € | | | 250,00 € |
| Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 100 000 €) | | 182 535 604,00 € | |
| Prix moyen pondéré : | | | |
| ▸ souscriptions inférieures à 100.000 € | | | 265,86 € |
| ▸ souscriptions supérieures à 100.000 € | | | 248,27 € |
| Prix de retrait | | | 250,00 € |
| Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾ | | | 247,57 € |
| Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2017 ⁽²⁾ | | | 244,43 € |
| Bénéfice ⁽³⁾ | | 7 966 880,94 € | 12,42 € |
| Distribution de dividendes 2017 ⁽³⁾ | | 7 926 854,25 € | 12,36 € |
| Report à nouveau (après affectation du résultat 2017) | | 1 295 214,28 € | 1,90 € |
| Surface en m ² | | 61 611,77 m ² | |
| Nombre de lignes du patrimoine | | 74 | |
| Taux d'occupation financier | | 91,70 % | |

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 99,03 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 97,77 %

⁽³⁾ Base de 641 331 parts en jouissance sur toute l'année

182
M€
CAPITALISATION

91,70%
Taux
d'occupation
financier

74
Actifs

179
Associés

12,36 €/part
Dividende 2017

1,90 €/part
Report à nouveau

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B642 037 162
Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

INFORMATION DES ASSOCIES

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

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

Vice-Président

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

Secrétaire

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

Membres

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

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

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

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

Suppléant

Cabinet ROUER BERNARD BRETOUT

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

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

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - PARIS (75 001)

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

DEPOSITAIRE

Jusqu'au 31 décembre 2017, la société **CREDIT COOPERATIF** située à NANTERRE (92024), 12 boulevard Pésaro CS 10002 et représentée par Monsieur François DOREMUS était désignée par la société de gestion comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

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

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

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 12201257,09€ (80035000F) divisé en 80035 parts de 152,45 € (1.000 F) de nominal.

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

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

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2006 ont décidé de porter le capital plafond à 122400000€ soit 800000 parts de 153 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2017 est de 104208759,00€. Il est divisé en 681103 parts de 153€ de nominal détenues par 179 associés.

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Montant du capital nominal au 31/12 | 74383398 | 78115374 | 80894760 | 88387488 | 104208759 |
| Montant des capitaux collectés | 2206722 | 5976022 | 4449954 | 12058372 | 25673306 |
| Nombre de parts au 31/12 | 486166 | 510558 | 528720 | 577696 | 681103 |
| Nombre d'associés | 165 | 166 | 165 | 171 | 179 |
| Prix d'entrée* au 31/12 | 262,58 | 262,64 | 262,64 | 265,86 | 268,00 |

* prix pour les souscriptions inférieures à 100000€

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2017, deux prix de souscription ont été enregistrés :

A. du 1^{er} janvier au 30 juin 2017

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

B. du 1^{er} juillet au 31 décembre 2017

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

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Prix de souscription net acquéreur* au 31 décembre | 262,58 depuis le 02/04/13 | 262,64 du 01/01/14 au 31/12/14 | 262,64 du 01/01/15 au 31/12/15 | 265,86 depuis le 01/07/16 | 268,00 depuis le 01/07/17 |
| Prix de souscription net acquéreur* au 1 ^{er} janvier | 260,44 | | | 262,64 | 265,86 |
| | | + 0,02% | - | + 1,23% | + 0,80% |
| | | + 2,06% | | | |

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

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

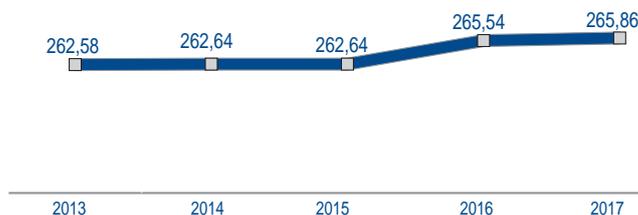


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|---------|---------|
| Prix moyen pondéré de la part pour les souscriptions inférieures à 100 000 € | 262,58 | 262,64 | 262,64 | 265,54 | 265,86 |
| Variation de prix moyen pondéré* | | + 0,02% | - | + 1,10% | + 0,12% |
| | | + 1,25% | | | |

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

Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 13§1 des statuts :

- **il existe des demandes de souscriptions** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :
 - 01/01/2017 au 30/06/2017 : prix de souscription en vigueur de 265,86 € diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 17,86 €, soit une valeur de retrait de 248,00 € par part.
 - 01/07/2017 au 31/12/2017 : prix de souscription en vigueur de 268,00 € diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6 % soit 18,00 €, soit une valeur de retrait de 250,00 € par part.
- **il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. **A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.**

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

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

2. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 15,24 €HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilières » s'il y a lieu.

IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2017

Au cours de l'exercice 2017, il a été enregistré la souscription de 104443 parts au nominal de 153 € et le retrait de 1036 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 103407 parts au nominal de 153 €, soit 15 821 271 €

Au 31 Décembre 2017, il n'y a eu aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

EVOLUTION DU MARCHE SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nombre de parts cédées ou retirées | 6601 | 136 | 1903 | 18060 | 1036 |
| % par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre | 1,36% | 0,03% | 0,36% | 3,13% | 0,15% |
| Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts) | - | - | - | - | - |

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI PIERREVENUS se compose au 31 décembre 2017 de 74 actifs immobiliers représentant une surface totale de 61 611,77 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 140 150 242 €.

CREDIT FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2017 à 165 212 655 € hors droits.

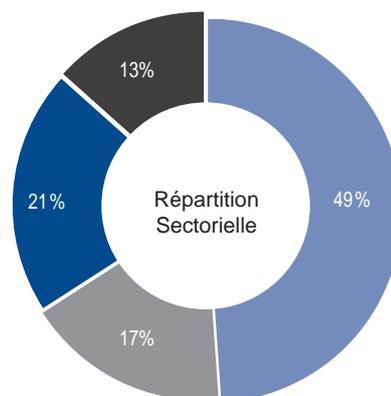
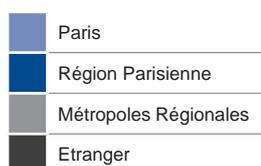
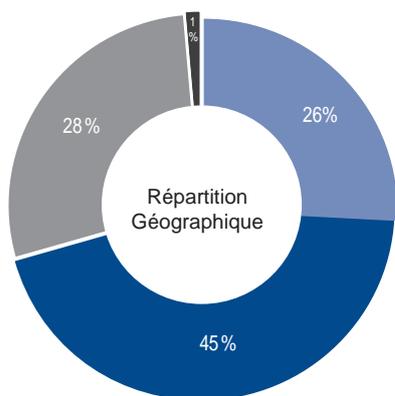
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2017, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 138 196 100 € en 2017, contre 131 919 100 € en 2016, faisant ainsi apparaître une hausse de 4,76%.

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

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

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

| REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D. | | Répartition Géographique | | | | valeurs en € |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | | Paris | Région Parisienne | Métropoles Régionales | Etranger | |
| Répartition Sectorielle | BUREAUX | 16 910 000 10,23% | 52 746 000 31,93% | 11 510 000 6,97% | | 81 166 000 49,13% |
| | LOCAUX COMMERCIAUX & ACTIVITES | 6 570 000 3,98% | 12 154 000 7,36% | 9 155 000 5,54% | | 27 879 000 16,88% |
| | BOUTIQUES | 19 420 000 11,75% | 9 030 000 5,46% | 5 700 000 3,45% | | 34 150 000 20,66% |
| | HOTELS / SEMINAIRES | | | 19 922 555 12,06% | 2 095 100 1,27% | 22 017 655 13,33% |
| | TOTAUX | 42 900 000 25,96% | 73 930 000 44,75% | 46 287 555 28,02% | 2 095 100 1,27% | 165 212 655 100,00% |



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions : Lors de l'exercice 2017, la SCPI a réalisé dix acquisitions :

| | En € droits & frais inclus |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 13, avenue Lebrun ANTONY (92188) Bureaux de 2 404,20 m ² acquis le 09/01/2017 en indivision | 9 558 299 |
| Bois de Coulanges AMNEVILLE LES THERMES (57360) Hôtel de 1 207,60 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 2 045 974 |
| 26 rue des Métiers COLMAR (68000) Hôtel de 1 574 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 2 511 785 |
| 1, B rue des Frères Lumière COLMAR (68000) Hôtel de 919,60 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 847 852 |
| 10, rue Joseph Graff HOLTZHEIM (67810) Hôtel de 1 090 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 292 606 |
| 13, B rue de la Griotte KINGERSHEIM (68260) Hôtel de 953,20 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 238 448 |
| 4 rue Thomas Edison MUNDOLSHEIM (67450) Hôtel de 1 021,20 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 503 302 |
| 45 avenue Général Patton SAINT AVOLD (57500) Hôtel de 1 317,60 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 336 854 |
| ZA Ile de Napoleon - RD 201 SAUSHEIM (68390) Hôtel de 698 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision | 1 185 727 |
| Domaine de Bellinglise ELINCOURT ST MARGUERITE (60157) Hôtel / Séminaires de 4 242 m ² acquis le 01/08/2017 | 6 277 000 |
| Total | 28 797 847 |

Cessions : Lors de l'exercice 2017, la SCPI a réalisé deux cessions

| | En € net vendeur |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Tour Lille Europe, avenue le Corbusier à LILLE (59) Bureaux de 1 100 m ² vendu le 08/06/2017 | 2 500 000 |
| avenue de l'Europe à RONCQ (59) Locaux d'activité de 1 900 m ² vendu le 27/10/2017 | 783 333 |
| Total | 3 283 333 |

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation financier au 31 décembre 2017 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 91,70%.

Le montant des loyers facturés en 2017 s'élevait à 9 574 564,34 € contre 8 340 426,65 € en 2016 soit une augmentation de 14,80 % liée essentiellement aux nouvelles acquisitions réalisées en 2016 et 2017.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

| | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 30.72 | 11-13, avenue Lebrun - ANTONY (92) Acquisition début 2017 | 516 622,48 |
| 30.69 | 9/11, rue Hector G. Fontaine - ASNIERES (92) Acquisition 2016 | 183 085,28 |
| 30.81 | Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE Acquisition 2017 | 157 989,13 |
| 30.65 | Schloss Krickenbeck - ALLEMAGNE Acquisition 2016 | 128 411,56 |
| 30.74 | 26 rue des Métiers - COLMAR (68) Acquisition 2017 | 100 713,23 |
| 30.70 | 17, rue Nationale - BELLE EGLISE (60) Acquisition 2016 | 83 244,29 |
| 30.73 | Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57) Acquisition 2017 | 82 974,96 |
| 30.75 | 1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68) Acquisition 2017 | 74 176,53 |
| 30.78 | 4 rue Thomas Edison - MUNDOLFOSHEIM (67) Acquisition 2017 | 60 434,34 |
| 30.79 | 45 avenue Général Patton - SAINT-AVOLD (57) Acquisition 2017 | 57 018,08 |
| 30.76 | 10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67) Acquisition 2017 | 51 911,65 |

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE (en €)

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 30.46 | 5 rue de l'ancienne Mairie - CLICHY (92) Vacance | - 145 922,05 |
| 30.68 | 17 rue d'Orléans - NEUILLY SUR SEINE (92) Vacance | - 78 729,82 |
| 30.42 | L'Escurial - VANDEOEUVRE LES NANCY (54) Vacance | - 47 030,41 |
| 30.50 | 14 avenue de l'Opéra - PARIS (1 ^{er}) Vacance et franchise | - 38 638,36 |
| 30.52 | 97 rue de Paris - LES LILAS (93) Vacance | - 31 285,73 |
| 30.34 | 61 rue des Saints Pères - PARIS (6 ^{ème}) Vacance et relocation à la baisse | - 32 477,03 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) | | | | | |
| Loyers théoriques 100% | 8 761 719 | 9 025 014 | 8 976 681 | 9 353 031 | 10 631 335 |
| Loyers quittancés | 8 306 108 | 8 275 389 | 8 033 045 | 8 340 427 | 9 574 564 |
| | - 0,37% | - 2,93% | + 3,83% | + 14,80% | + 15,27% |

| EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MOYENNE 2013 | MOYENNE 2014 | MOYENNE 2015 | MOYENNE 2016 | MOYENNE 2017 |
| 94,80% | 91,69% | 89,49% | 89,17% | 90,06% |

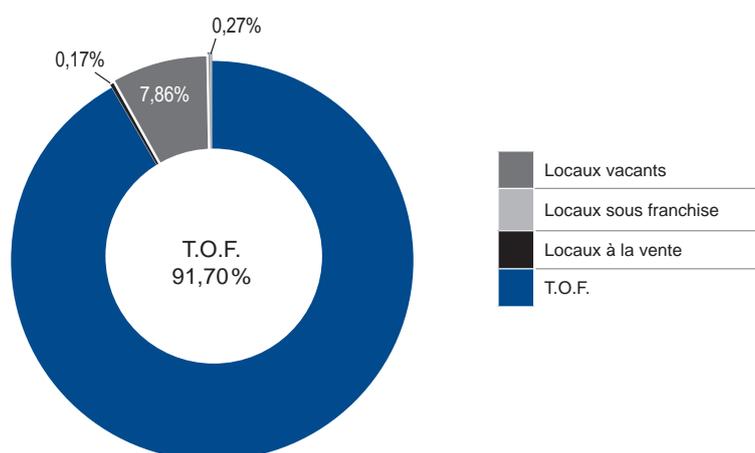
Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 5 ans



| EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ANNEE | TRIMESTRE 1 | TRIMESTRE 2 | TRIMESTRE 3 | TRIMESTRE 4 |
| 2016 | 90,54% | 85,49% | 88,90% | 91,73% |
| 2017 | 91,10% | 87,25% | 90,14% | 91,70% |

Les surfaces libres représentent au 31/12/2017, 8 332,90 m² sur un total de 61 611,77 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 31 décembre 2017



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

| Locaux vacants au 31/12/16 | | | | | Relocation en 2017 | | | | | valeurs en € |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|----------|-----------------|-----------------------------|--------------------|---------|---------------|------------|----------------------|
| N° | Locataire Sortant | Date de départ | Surface | Loyer actualisé | Locataire Entrant | Date de relocation | Surface | Nouveau Loyer | Ecart en % | Vacance ou franchise |
| 30.07 | Lotissement Baichère CARCASSONNE (11 000) | | | | | | | | | |
| | La Halle | 01/08/13 | 925 | 55 000 | | | | | | 55 000 |
| 30.11 | Le Melies MONTREUIL (93 100) | | | | | | | | | |
| | Emergence Formation | 30/10/14 | 484 | 77 440 | Owlient | 15/05/17 | 484 | 90 280 | +16% | 43 812 |
| 30.14 | Horizon Sud 137 rue Paul Hochart L'HAY LES ROSES (94 240) | | | | | | | | | |
| | L'OREAL | 30/09/14 | 1 683 | 132 207 | | | | | | 132 207 |
| 30.34 | 61, rue des Saints Pères PARIS (75 006) | | | | | | | | | |
| | PMJC | 31/05/16 | 85 | 150 000 | Brion Sisters | 01/05/17 | 85 | 80 000 | -46% | 26 593 |
| 30.42 | L'Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500) | | | | | | | | | |
| | La Poste | 01/07/13 | 409 | 30 675 | | | | | | 30 675 |
| | Vacant | 01/01/08 | 270 | 20 250 | | | | | | 20 250 |
| | Extelia/Docapos | 01/01/09 | 180 | 59 460 | | | | | | 59 460 |
| | Docapost BPO | 31/06/16 | 836 | | | | | | | |
| | Seba Al Agence de Nancy | 01/04/12 | 225 | 16 875 | | | | | | 16 875 |
| Michel Poupon | 30/06/16 | 49 | 3 675 | | | | | | 3 675 | |
| 30.44 | Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036) | | | | | | | | | |
| | Kario | 31/01/15 | 100 | 9 500 | | | | | | 9 500 |
| | Capelli | 31/03/15 | 103 | 9 785 | | | | | | 9 785 |
| | Groupe France Agricole | 29/02/16 | 161 | 15 295 | | | | | | 15 295 |
| | Clarelia | 01/01/16 | 100 | 9 500 | | | | | | 9 500 |
| 30.49 | Tour Emeraude LE MANS (72 000) | | | | | | | | | |
| | Caisse d'épargne | 01/09/13 | 1 484,50 | 148 450 | | | | | | 148 450 |
| 30.63 | 77, rue du Faubourg Saint Antoine PARIS (75 011) | | | | | | | | | |
| | El Kasri Yassine | 01/01/13 | 60 | 9 000 | | | | | | 9 000 |
| Total Surfaces vacantes | | | 7 154,50 | | Total Surfaces relouées | | 569,00 | | | |
| Solde de locaux vacants au 31/12/17 (hors locaux vendus) | | | 6 585,50 | | Total m ² vendus | | - | | | |

| Locaux libérés au cours de l'année 2017 | | | | | Relocation en 2017 | | | | | valeurs en € | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|--------------|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------|--|
| N° | Locataire Sortant | Date de départ | Surface (m²) | Loyer théorique | Locataire Entrant | Date de relocation | Surface (m²) | Nouveau Loyer | Ecart en % | Vacance ou franchise | |
| 30.10 | Zac Le Petit Noyer PONTAULT COMBAULT (77340) | | | | | | | | | | |
| | Food Store | 01/01/17 | 1 116 | 70 000 | Action France | 01/03/17 | 1 116 | 70 000 | - | 11 472 | |
| 30.39 | 1, Allée du Moulin Berger ECULLY (69130) | | | | | | | | | | |
| | Axa Beguinot | 30/06/17 | 61 | 6 022 | | | | | | 3 011 | |
| 30.42 | L'Escurial VANDOEUVRE LES NANCY (54500) | | | | | | | | | | |
| | Cesi | 14/08/17 | 118 | 8 850 | | | | | | 3 342 | |
| | Bleger Rhein Poupon | 01/01/17 | 180 | 13 500 | | | | | | 13 500 | |
| | Cesi | 14/08/17 | 319 | 23 925 | | | | | | 9 037 | |
| 30.43 | Parc Club de L'Eraudière NANTES (44300) | | | | | | | | | | |
| | Meg-Vie | 19/07/17 | 123 | 12 520 | Bâtinantes | 20/07/17 | 123 | | Indemnité compensatrice dans le compromis | - | |
| 30.46 | 5 rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92110) | | | | | | | | | | |
| | Tamata | 01/01/17 | 119 | 21 420 | | | | | | 8 764 | |
| | Bronson | 10/01/17 | 228 | 41 040 | | | | | | 41 014 | |
| | Bronson | 10/01/17 | 468 | 84 240 | | | | | | 82 134 | |
| 30.47 | Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34000) | | | | | | | | | | |
| | Nex Lexel Cosmetics | 31/07/17 | 568 | 56 800 | Aquafadas | 20/11/17 | 568 | 63 320 | +11% | 24 588 | |
| 30.50 | 14 avenue de l'Opéra PARIS (75001) | | | | | | | | | | |
| | Immo balzac | 14/04/17 | 193 | 100 192 | Joseph Aguera | 01/06/17 | 193 | 100 360 | +0,17% | 38 138 | |
| 30.52 | 97 rue de Paris LES LILAS (93260) | | | | | | | | | | |
| | Mim | 15/06/17 | 191,45 | 97 560 | Les Jumeaux | 12/10/17 | 191,45 | 97 500 | -0,06% | 27 304 | |
| 30.58 | Résidence Porte Bannier ORLEANS (45000) | | | | | | | | | | |
| | Hair de Famille | 31/03/17 | 62,51 | 15 600 | Hair Day Multiservices | 01/04/17 | 62,51 | 13 000 | -16% | - | |
| 30.68 | 17 rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92200) | | | | | | | | | | |
| | Creacard | 30/04/17 | 254,40 | 104 000 | | | | | | 69 429 | |
| Total Surfaces vacantes | | | 4 001,36 | Total Surfaces relouées | | | 2 253,96 | | | | |
| Solde de locaux vacants au 31/12/17 (hors locaux vendus) | | | 1 747,40 | | | | | | | | |

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 2017, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 1 203 632,97€ après dotation de 153 100,00€ et reprise de 457 036,69€ au cours de l'exercice 2017.

Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 207 158,18€

| Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017 | | | | valeurs en € |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| N° | Adresse | | Nature des travaux | Montant |
| 30.22 | Le Capitole LYON (69003) | | Travaux sur chaudière | 15 748 |
| 30.35 | 7, rue Lobineau PARIS (75006) | | Travaux de ravalement façade sur cour et rénovation balcons | 17 215 |
| 30.40 | 20, rue Jean Jaurès LEVALLOIS PERRET (92300) | | Travaux de ravalement de façade | 18 254 |
| 30.44 | Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34036) | | Travaux de reprise des poutres beton de parement, rénovation locaux vacants et remplacement des fenêtres | 93 994 |

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017

valeurs en €

| N° | Adresse | Nature des travaux | Montant |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 30.46 | 5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110) | Rénovation des lots vacants avant relocation | 224 222 |
| 30.47 | Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036) | Travaux de reprise des poutres beton de parement sur bât. 3 et bât. 5 et remplacement des fenêtres | 36 323 |
| 30.48 | 20bis, rue Boissière PARIS (75 016) | Travaux de ravalement de la cour intérieure | 30 145 |
| 30.50 | 14, avenue de l'Opéra PARIS (75 001) | Travaux de ravalement de la façade sur rue | 47 486 |
| 30.66 | 64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 200) | Travaux sur monte voiture et remplacement d'un compresseur | 15 585 |
| 30.68 | 17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92 200) | Rénovation des lots vacants avant relocation | 117 298 |
| 30.72 | 13, avenue Lebrun ANTONY (92 188) | Pose de dalles gravillonnées dans les patios de l'immeuble | 15 218 |

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

| N° | Adresse | Nature des travaux | Montant |
|-------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 30.11 | Le Melies MONTREUIL (93 100) | Travaux de copropriété : ascenseurs, sécurisation et réfection étanchéité | 30 000 |
| 30.18 | 15-17, avenue de la Libération MELUN (77 000) | Rénovation des lots vacants et régul sur les travaux d'ascenseur | 145 000 |
| 30.20 | 82, rue des Fontanots NANTERRE (92 000) | Travaux de copropriété sur parties communes | 10 000 |
| 30.22 | Le Capitole LYON (69 003) | Travaux sur chaudière | 40 000 |
| 30.35 | 7, rue Lobineau PARIS (75 006) | Travaux de ravalement façade sur cour et rénovation balcons | 12 000 |
| 30.37 | 4, rue de Castellane PARIS (75 008) | Travaux de copropriété : rénovation du chauffage | 20 000 |
| 30.39 | 1, allée du Moulin Berger ECULLY (69 130) | Travaux de rénovation lot vacant | 20 000 |
| 30.42 | Escurial VANDOEUVE LES NANCY (54 500) | Travaux d'entretien | 10 000 |
| 30.44 | Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34 036) | Solde des travaux de reprise des poutres beton de parement, rénovation locaux vacants et peinture de la façade | 145 000 |
| 30.46 | 5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110) | Rénovation lots vacants du rez-de-chaussée avant relocation | 100 000 |
| 30.47 | Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036) | Réfection peinture de la façade du bât. 3 | 15 000 |
| 30.48 | 20bis, rue Boissière PARIS (75 016) | Travaux de ravalement de la cour intérieure | 30 000 |
| 30.50 | 14, avenue de l'Opéra PARIS (75 001) | Travaux de copropriété : solde du ravalement immeuble | 35 000 |
| 30.62 | 6, rue Arsène Houssaye PARIS (75 008) | Réfection de la verrière | 50 000 |
| 30.63 | 77, rue du Faubourg Saint-Antoine PARIS (75 011) | Rénovation des lots vacants avant relocation | 70 000 |
| 30.65 | 2/4/4bis, rue Lord Byron PARIS (75 008) | Remise aux normes de la climatisation d'un lot du 5ème | 80 000 |
| 30.66 | 64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 300) | Remise en état du monte voiture : remplacement des portes | 35 000 |

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI

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

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

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

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

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

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

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

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

- Dans la continuité de la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, entrera en vigueur au 25 mai 2018, le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme «preneurs de risques». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2017 a représenté 1,180 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,49 % (23,15 % en rémunération fixe et 6,34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI PIERREVENUS comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

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

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

Personnes Physiques

| Revenu Foncier 2017 | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| | Français | Allemand |
| Revenu Brut | 10 082 159 € | 165 611 € |
| Charges déductibles | 2 024 629 € | 23 283 € |
| Intérêt d'emprunt | 28 820 € | |
| Revenu net | 8 028 711 € | 142 328 € |
| Soit par part en pleine jouissance | 12,52 | 0,22 € |
| Soit un total par part en pleine jouissance (12,52 € + 0,22 €) | 12,74 € | |

| Revenu Financier 2017 | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Revenu | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2%) | 0,00 € |
| Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24%) et prélèvements sociaux (17,2%) | 0,00 € |

Personnes Morales :

| | |
|----------------------------------------------|--------------|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS | 7 966 881 € |
| Réintégrations | 395 659 € |
| Déductions | - 3284 365 € |
| dont résultat foncier de source Allemande | 142 328 € |
| Plus value de cessions | 221 558 € |
| Résultat fiscal | 5 299 733 € |
| Soit par part en pleine jouissance | 8,26 € |

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Revenus fonciers nets à déclarer | 14,98 | 12,94 | 12,61 | 11,97 | 12,74 |
| Dont revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôts | - | - | - | 0,03 | 0,22 |
| Produits financiers brut | 0,057 | 0,022 | 0,006 | 0,000 | 0,000 |
| Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) | 14,97 | 12,12 | 10,44 | 10,83 | 8,26 |

TRESORERIE

Au 31 décembre 2017, la trésorerie s'établit à 887 937,83€ avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2017, qui s'élève à 2 073 739,17 €.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté au cours de l'exercice 2017 à hauteur de 3 806 000 €. Cette autorisation de découvert a été consenti par la Banque PALATINE au taux de 0,80% l'an plus Euribor positif 3 mois.

Recours à l'emprunt

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 8 juin 2017 à emprunter à hauteur de 30 000 000 €.

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

Nous allons, lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 30 000 000 €

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 7 966 880,94€ soit 12,42€ par part pour 641 331 parts en jouissance sur toute l'année contre 6 760 758,94€ pour l'exercice 2016.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de **12,36€ par part en 2017** pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, une dotation de 40 026,69€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2017. A ce montant s'ajouterons 390 999,85 € issus du changement de méthode de calcul de la provision pour gros entretien et portera donc le report à nouveau à 1 295 214,28 €, **soit 1,90 € par part sur une base de 681 103 parts au 31 décembre 2017.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2017

Il vous est proposé la répartition suivante :

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|
| Résultat de l'exercice 2017 | | | | | 7 966 880,94 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat 2016 | | | | | 864 187,74 € |
| Reprise Provision sur grosses réparations vers report à nouveau | | | | | 390 999,85 € |
| Résultat disponible | | | | | 9 222 068,53 € |
| Dividendes proposés à l'Assemblée Générale | | | | | |
| 1^{er} trimestre | 2^{ème} trimestre | 3^{ème} trimestre | 4^{ème} trimestre | | |
| 3,09€ par part pour 577 696 parts en jouissance soit : 1 785 080,64 € | 3,09€ par part pour 649 580 parts en jouissance soit : 2 007 202,20 € | 3,09€ par part pour 666 936 parts en jouissance soit : 2 060 832,24 € | 3,09€ par part pour 671 113 parts en jouissance soit : 2 073 739,17 € | | |
| Soit un total de dividendes versés proposé pour 2017 : | | | | | 7 926 854,25 € |
| Report à nouveau après affectation | | | | | 1 295 214,28 € |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) | | | | | |
| Dividende versé au titre de l'année | | | | | |
| Dividende | 14,10 | 13,80 | 12,60 | 12,36 | 12,36 |
| DVM*+ | 5,37% | 5,25% | 4,79% | 4,65% | 4,65% |
| Pour mémoire : Prix moyen pondéré de la part (souscription < 100 000 €) | 262,58 | 262,64 | 262,64 | 265,54 | 265,86 |

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

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part) | | | | | |
| Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice) | 1,945 | 1,610 | 1,615 | 1,500 | 1,902 |

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

| 5 ans | 10 ans | 15 ans | 20 ans |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2012 → 2017 | 2007 → 2017 | 2002 → 2017 | 1997 → 2017 |
| 4,29% | 5,68% | 8,13% | 7,44% |

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

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

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| VALEUR COMPTABLE | Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2017 ⁽¹⁾ | 134 376 542,60€ | 197,29 €/part* |
| VALEUR DE REALISATION | Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾ | 165 212 655,00€ | |
| | Total des autres Actifs nets | - 4 497 066,36€ | |
| | | 160 715 588,64€ | 235,96 €/part* |
| VALEUR RECONSTITUTION | Valeur de réalisation | 160 715 588,24€ | |
| | Frais et droits d'Enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50% sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾ | 12 049 948,00€ | |
| | Commission de souscription de 3% HT | 5 343 264,02€ | |
| VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 100000€ | | 178 108 800,66€ | 261,50 €/part* |
| | Commission de souscription de 6% HT, soit 7,20% TTC | 12 823 833,65€ | |
| VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 100000€ | | 190 932 634,31€ | 280,33 €/part* |

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

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

* Nombre total de parts : 681 103

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



PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

| | | | | | | | |
|-------|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------------|------------|-------------------|
| 30.01 | LEFORUM PICARDIE LA FAYET (02100) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Septembre 1988 | Loc. Commerciaux | | 500 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 323 588 | | 6 250 | | 329 838 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 62 850,81 | | 62 850,81 | 100 % | 708 000 | | |
| 2017 | 63 144,03 | | 63 144,03 | 100 % | 710 000 | | |
| 30.02 | C.C.GIVORS II VALLEES GIVORS (69700) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Mars 1989 | Loc. Commerciaux | | 1 380 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 984 821 | | 17 532 | | 1 002 353 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 172 740,06 | | 172 740,06 | 100 % | 2 350 000 | | |
| 2017 | 173 801,78 | | 173 801,78 | 100 % | 2 350 000 | | |
| 30.03 | SAINT JEAN DE VEDAS MONTPELLIER (34000) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Mars 1989 | Loc. Commerciaux | | 867 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 657 055 | | | | 657 055 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 110 020,31 | | 110 020,31 | 100 % | 1 300 000 | | |
| 2017 | 110 350,35 | | 110 350,35 | 100 % | 1 370 000 | | |
| 30.05 | FORUM LE POINCONNET LE POINCONNET (36330) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Mars 1989 | Loc. Commerciaux | | 1 300 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 924 847 | | | | 924 847 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 163 968,71 | | 163 968,71 | 100 % | 1 800 000 | | |
| 2017 | 164 648,31 | | 164 648,31 | 100 % | 1 700 000 | | |
| 30.06 | ZA COIGNIERES - ILOT 7 MAUREPAS (78310) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Juin 1989 | Loc. Commerciaux | | 500 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 393 410 | | 7 622 | | 401 032 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 51 000,00 | | 51 000,00 | 100 % | 620 000 | | |
| 2017 | 51 037,78 | | 51 037,78 | 100 % | 590 000 | | |
| 30.07 | LOTISSEMENT BAICHERE CARCASSONNE (11 000) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Juillet 1989 | Loc. Commerciaux | | 1 858 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 280 572 | | 24 849 | | 1 305 421 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 57 169,93 | 55 000,00 | 112 169,93 | 50,97 % | 1 150 000 | | |
| 2017 | 57 029,44 | 55 000,00 | 112 029,44 | 50,91 % | 1 130 000 | | |
| 30.08 | 15 QUAI DE VERSAILLES NANTES (44000) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m ² | | |
| | | Septembre 1989 | Bureaux (60%) & Loc. Commerciaux (40%) | | 558 | | |
| | | Val. Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 068 041 | | | | 1 068 041 | |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 107 989,64 | | 107 989,64 | 100 % | 1 210 000 | | |
| 2017 | 107 452,47 | | 107 452,47 | 100 % | 1 250 000 | | |

| | | | | | | |
|-------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------------|
| 30.09 | ZONE DE LA CARBONNIERE BARENTIN (76360) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Octobre 1989 | Loc. Commerciaux | 750 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 544 243 | | | | | 544 243 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 58 002,68 | | 58 002,68 | 100 % | 815 000 | |
| 2017 | 58 224,78 | | 58 224,78 | 100 % | 815 000 | |
| 30.10 | ZAC LE PETIT NOYER PONTAULT COMBAULT (77340) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Octobre 1989 | Loc. Commerciaux | 1 217 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 1 325 218 | | | | | 1 325 218 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 19 643,72 | 43 940,22 | 63 583,94 | 30,89% | 1 290 000 | |
| 2017 | 58 527,78 | 11 472,22 | 70 000,00 | 83,61% | 1 300 000 | |
| 30.11 | LE MELIES MONTREUIL (93100) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Mars 1990 | Bureaux | 484 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 1 095 479 | | | | 88 050 | 1 183 529 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | | 77 440,00 | 77 440,00 | 0 % | 770 000 | |
| 2017 | 48 413,04 | 43 812,48 | 92 225,52 | 52,49% | 1 050 000 | |
| 30.12 | 6 RUE DE BEZONS COURBEVOIE (92400) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Avril 1990 | Boutiques | 111 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 457 347 | | | 9 757 | | 467 104 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 42 665,24 | | 42 665,24 | 100 % | 600 000 | |
| 2017 | 43 114,52 | | 43 114,52 | 100 % | 640 000 | |
| 30.13 | 59 RUE AUGUSTE PERRET CRETEIL (94000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Mai 1990 | Bureaux | 508 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 726 699 | | | | | 726 699 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 60 969,59 | | 60 969,59 | 100 % | 690 000 | |
| 2017 | 62 172,62 | | 62 172,62 | 100 % | 690 000 | |
| 30.14 | 137 RUE PAUL HOCHART L'HAY LES ROSES (92240) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Octobre 1990 | Bureaux | 1 638 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 3 048 980 | | | 104 504 | | 3 153 484 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | | 132 216,20 | 132 216,20 | 0 % | 1 430 000 | |
| 2017 | | 132 209,60 | 132 209,60 | 0 % | 1 320 000 | |
| 30.18 | 15 AVENUE DE LA LIBERATION MELUN (77000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Mars 1991 | Bureaux | 3 036 |
| | Val. Prix de revient HD HT | | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | 5 781 185 | | | | | 5 781 185 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 528 489,29 | 2 542,50 | 531 031,79 | 99,52 % | 5 600 000 | |
| 2017 | 537 419,29 | | 537 419,29 | 100 % | 5 400 000 | |

| | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 30.19 | 27 RUE ANDRE BONNENFANT SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Janvier 1992 | Boutiques | | 137 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 208 805 | | 45 811 | | 254 616 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 32 791,32 | | 32 791,32 | 100 % | 460 000 | | |
| | 2017 | 32 622,61 | | 32 622,61 | 100 % | 460 000 | |
| 30.20 | 85 RUE DES TROIS FONTANOT NANTERRE (92 000) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Juin 1992 | Bureaux | | 410 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 1 654 501 | | | | 1 654 501 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 124 932,28 | | 124 932,28 | 100 % | 1 640 000 | | |
| | 2017 | 126 677,07 | | 126 677,07 | 100 % | 1 640 000 | |
| 30.21 | 13 QUAI AUGAGNEUR LYON (69003) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Juillet 1992 | Boutiques | | 151 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 369 345 | | 76 225 | | 445 570 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 34 967,87 | | 34 967,87 | 100 % | 541 000 | | |
| | 2017 | 34 996,16 | | 34 996,16 | 100 % | 550 000 | |
| 30.22 & 23 | IMMEUBLE LE CAPITOLE LYON (69003) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Juillet 1992 | Bureaux | | 647 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 1 125 243 | | | | 1 125 243 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 90 450,48 | | 90 450,48 | 100 % | 1 200 000 | | |
| | 2017 | 90 894,19 | | 90 894,19 | 100 % | 1 300 000 | |
| 30.24 | 16-18 RUE DU GENERAL LECLERC LOUVECIENNES (78340) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Juin 1993 | Loc. Commerciaux | | 97 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 243 918 | | | | 243 918 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 36 343,12 | | 36 343,12 | 100 % | 480 000 | | |
| | 2017 | 36 523,24 | | 36 523,24 | 100 % | 470 000 | |
| 30.25 | 56 RUE OBERKAMPF PARIS (75011) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Septembre 1993 | Boutiques | | 47 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 222 283 | | 47 717 | | 270 000 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 41 290,45 | | 41 290,45 | 100 % | 490 000 | | |
| | 2017 | 41 569,27 | | 41 569,27 | 100 % | 550 000 | |
| 30.26 | 73BIS BD DE LA REPUBLIQUE LA GARENNE COLOMBES (92250) | Date d'acquisition | Nature | | Surface m² | | |
| | | | Novembre 1993 | Boutiques | | 136 | |
| | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | 357 569 | | 8 308 | | 365 877 |
| | | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 52 212,56 | | 52 212,56 | 100 % | 650 000 | | |
| | 2017 | 52 471,36 | | 52 471,36 | 100 % | 650 000 | |

| | | | | | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| 30.27 | 25 RUE MADELEINE MICHELIS NEUILLY SUR SEINE (92200) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Décembre 1994 | Loc. Commerciaux | 210 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 587 345 | | 32 426 | | 1 619 771 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 171 722,24 | | 171 722,24 | 100 % | 3 000 000 | | |
| 2017 | 171 722,24 | | 171 722,24 | 100 % | 3 100 000 | | |
| 30.28 | 82 RUE THIERS BOULOGNE BILLANCOURT (92100) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Mai 1995 | Bureaux | 486 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 676 939 | | 32 919 | | 1 709 858 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 147 652,78 | | 147 652,78 | 100 % | 2 000 000 | | |
| 2017 | 148 560,30 | | 148 560,30 | 100 % | 2 100 000 | | |
| 30.29 | 32 RUE SEVIGNE PARIS (75004) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Juillet 1995 | Boutiques | 98 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 547 292 | | 129 685 | | 676 977 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 128 342,65 | | 128 342,65 | 100 % | 2 480 000 | | |
| 2017 | 130 022,13 | | 130 022,13 | 100 % | 2 900 000 | | |
| 30.30 | 34 RUE SAINT JEAN NANCY (54000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Décembre 1995 | Boutiques | 147 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 800 357 | | 180 104 | | 980 461 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 165 383,26 | | 165 383,26 | 100 % | 2 060 000 | | |
| 2017 | 167 190,94 | | 167 190,94 | 100 % | 2 150 000 | | |
| 30.31 | 31 RUE SAINT PLACIDE PARIS (75006) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Octobre 1996 | Boutiques | 125 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 824 819 | | 195 440 | | 1 020 259 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 127 019,57 | | 127 019,57 | 100 % | 2 350 000 | | |
| 2017 | 127 800,27 | | 127 800,27 | 100 % | 2 730 000 | | |
| 30.32 | 7-9 PLACE DENFERT ROCHEREAU PARIS (75014) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Octobre 1997 | Boutiques | 100 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 320 143 | | 65 096 | | 385 239 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 53 695,92 | | 53 695,92 | 100 % | 1 100 000 | | |
| 2017 | 53 962,08 | | 53 962,08 | 100 % | 1 180 000 | | |
| 30.33 | 125-127 RUE DE SAINT OUEN PARIS (75017) / RUE KELNER | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Avril 1998 | Loc. commerciaux | 1 483 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 2 012 327 | | 80 556 | | 2 092 883 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 367 949,97 | | 367 949,97 | 100 % | 5 620 000 | | |
| 2017 | 382 859,99 | | 382 859,99 | 100 % | 5 670 000 | | |

| | | | | | | |
|-------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
| 30.34 | 61 RUE DES SAINTS PERES PARIS (75006) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Jun 1999 | Boutiques | 85 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 074 766 | | 103 830 | | 1 178 596 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 85 883,62 | 87 362,54 | 173 246,26 | 49,57 % | 2 950 000 | |
| 2017 | 53 406,59 | 26 593,41 | 80 000,00 | 66,76 % | 2 950 000 | |
| 30.35 | 7 RUE LOBINEAU PARIS (75006) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Jun 1999 | Boutiques | 56 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 388 165 | | 44 515 | | 432 680 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 53 854,48 | | 53 854,48 | 100 % | 1 000 000 | |
| 2017 | 54 185,48 | | 54 185,48 | 100 % | 1 060 000 | |
| 30.36 | 42-42BIS RUE DE BOURGOGNE PARIS (75007) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Jun 1999 | Boutiques | 81 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 284 750 | | 22 489 | | 307 239 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 46 082,56 | | 46 082,56 | 100 % | 770 000 | |
| 2017 | 46 330,72 | | 46 330,72 | 100 % | 860 000 | |
| 30.37 | 4 RUE DE CASTELLANE PARIS (75008) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Décembre 1999 | Boutiques | 218 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 731 755 | | 15 363 | | 747 118 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 40 012,29 | | 40 012,29 | 100 % | 860 000 | |
| 2017 | 40 192,31 | | 40 192,31 | 100 % | 900 000 | |
| 30.38 | 12 AVENUE DE WAGRAM PARIS (75008) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Mars 2000 | Boutiques | 54 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 518 327 | | 47 755 | | 566 082 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 44 533,06 | | 44 533,06 | 100 % | 840 000 | |
| 2017 | 45 298,80 | | 45 298,80 | 100 % | 880 000 | |
| 30.39 | 1 ALLEE DU MOULIN BERGER ECULLY (69 130) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Octobre 2000 | Bureaux | 671 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 556 439 | | 34 219 | 50 201 | 640 859 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 62 566,94 | 4 848,77 | 67 415,71 | 92,81 % | 790 000 | |
| 2017 | 64 261,65 | 3 011,00 | 67 272,65 | 95,52 % | 800 000 | |
| 30.40 | 20 RUE JEAN JAURES LEVALLOIS PERRET (92300) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Septembre 2001 | Boutiques | 450 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 484 472 | | 90 005 | | 1 574 477 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 177 299,37 | | 177 299,37 | 100 % | 2 760 000 | |
| 2017 | 177 860,06 | | 177 860,06 | 100 % | 2 800 000 | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 30.41 | 16 RUE DE LA PAROISSE VERSAILLES (78 000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Jun 2003 | Boutiques | 90 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 486 000 | | 29 648 | | 515 648 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 40 014,37 | | 40 014,37 | 100 % | 660 000 | | |
| 2017 | 40 219,94 | | 40 219,94 | 100 % | 680 000 | | |
| 30.42 | L'ESCURIAL VANDOEUVRE LES NANCY (54 500) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Avril 2004 | Bureaux | 3 539 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 904 000 | | 115 249 | | 2 019 249 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 177 259,13 | 118 719,26 | 295 978,39 | 59,89 % | 2 080 000 | | |
| 2017 | 130 228,73 | 156 814,69 | 287 043,42 | 45,37 % | 2 010 000 | | |
| 30.43 | LE PARC CLUB DE L'ERAUDIÈRE NANTES (44 300) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Avril 2004 | Bureaux | 2 455 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 937 450 | | 110 841 | | 2 048 291 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 249 907,40 | 113 100,00 | 363 007,40 | 68,84 % | 2 800 000 | | |
| 2017 | 291 589,66 | | 291 589,66 | 100 % | 2 800 000 | | |
| 30.44 | PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34 036) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Avril 2004 | Bureaux | 1 534 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 374 000 | | 122 552 | 10 900 | 1 507 452 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 96 397,63 | 91 098,10 | 187 495,73 | 51,41 % | 1 300 000 | | |
| 2017 | 94 578,54 | 53 045,00 | 147 623,54 | 64,07 % | 1 300 000 | | |
| 30.45 | INDIVISION (Quote part PIERREVENUS : 33,34%) AVENUE DE L'EUROPE 1/3 RONCQ (59223) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Jun 2005 | | - | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | | | | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 66 493,36 | | 66 493,36 | 100 % | 686 804 | | |
| 2017 | 22 109,73 | 332 468,50 | 54 578,23 | - | - | | |
| CESSION en date du 27/10/2017 de 1 900 m ² de locaux d'activité pour un prix net vendeur de 783 333 € | | | | | | | |
| 30.46 | 5 RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE CLICHY (92 110) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Janvier 2006 | Bureaux | 1 464 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 3 800 000 | | 235 600 | | 4 035 600 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 287 479,13 | 3 379,78 | 290 858,91 | 98,84 % | 3 340 000 | | |
| 2017 | 141 557,08 | 130 911,65 | 272 468,73 | 51,95 % | 3 340 000 | | |
| 30.47 | LE MILLENAIRE BAT 3-5 MONTPELLIER (34 000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | |
| | | | | Mars 2006 | Bureaux | 1 667 | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 750 000 | | 89 541 | | 1 839 541 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 171 419,21 | 1 374,33 | 172 793,54 | 99,20 % | 1 690 000 | | |
| 2017 | 148 538,52 | 24 587,61 | 173 126,13 | 85,80 % | 1 700 000 | | |

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------|
| 30.48 | 20BIS RUE DE LA BOISSIERE PARIS (75016) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Octobre 2007 | Bureaux | 447 | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 3 458 000 | | 14 125 | | 3 472 125 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 211 890,22 | | 211 890,22 | 100 % | 3 700 000 | | | | |
| 2017 | 210 911,22 | | 210 911,22 | 100 % | 4 000 000 | | | | |
| 30.49 | TOUR EMERAUDE LE MANS (72000) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | - | Bureaux | 1593 | | | |
| | (+25 parkings) Premier acquisition : 28/11/2007 Seconde acquisition : 27/12/2008 | | | | | | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 3 097 585 | | | | 3 097 585 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | | |
| 2016 | | 148 450,00 | 148 450,00 | 0 % | 940 000 | | | | |
| 2017 | | 148 450,00 | 148 450,00 | 0 % | 850 000 | | | | |
| 30.50 | 14 AVENUE DE L'OPERA PARIS (75001) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Février 2008 | Bureaux | 193 | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 1 645 000 | 82 250 | 103 000 | | 1 830 250 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 101 142,25 | | 101 142,25 | 100 % | 1 840 000 | | | | |
| 2017 | 62 503,89 | 38 138,48 | 100 642,37 | 62,10 % | 2 300 000 | | | | |
| 30.51 | AVENUE LE CORBUSIER LILLE (59000) Tour Lilleurope / Axe Europe / Atrium | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Février 2008 | | | | | |
| | CESSION en date du 08/06/2017 de 1 100 m ² de bureaux pour un prix net vendeur de 2 500 000 € | | | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | | | | | | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 159 959,06 | | 159 959,06 | 100 % | 2 000 000 | | | | |
| 2017 | 69 972,62 | | 69 972,62 | - | - | | | | |
| 30.52 | 97 RUE DE PARIS LES LILAS (93260) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 208 | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 1 324 000 | 39 720 | 30 000 | | 1 393 720 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 97 506,00 | | 97 506,00 | 100 % | 1 330 000 | | | | |
| 2017 | 66 220,27 | 27 304,40 | 93 524,67 | 70,80 % | 1 400 000 | | | | |
| 30.53 | 44 RUE DE LA REPUBLIQUE ROMAINVILLE (93230) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 103 | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 250 000 | 7 500 | 18 000 | | 275 500 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 22 969,08 | | 22 969,08 | 100 % | 250 000 | | | | |
| 2017 | 22 773,56 | | 22 773,56 | 100 % | 250 000 | | | | |
| 30.54 | 69-71 QUAI PANHARD ET LEVASSOR PARIS (75013) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | | |
| | | | | Décembre 2008 | Loc. commerciaux | 130,24 | | | |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | | | |
| | | 798 000 | 23 940 | 19 500 | | 841 440 | | | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. | | |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | | | |
| 2016 | 64 238,49 | | 64 238,49 | 100 % | 840 000 | | | | |
| 2017 | 63 549,24 | | 63 549,24 | 100 % | 900 000 | | | | |

| | | | | | | | |
|-------|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| 30.55 | 13-19 RUE MARCEL SEMBAT SAINT DENIS (93200) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 90,40 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 318 000 | 9 540 | | 10 000 | | 337 540 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 25 631,89 | | 25 631,89 | 100 % | | | |
| 2017 | 25 989,88 | | 25 989,88 | 100 % | | | |
| 30.56 | RESIDENCE JANY TOULOUSE (31000) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Loc. commerciaux | 197 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 548 000 | 16 440 | | 14 200 | | 578 640 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 45 062,38 | | 45 062,38 | 100 % | | | |
| 2017 | 45 129,16 | | 45 129,16 | 100 % | | | |
| 30.57 | 126-132 AVENUE DIVISION LECLER ANTONY (92160) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 113 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 470 000 | 14 100 | | 12 800 | | 496 900 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 25 185,76 | | 25 185,76 | 100 % | | | |
| 2017 | 25 340,56 | | 25 340,56 | 100 % | | | |
| 30.58 | RESIDENCE PORTE BANNIER ORLEANS (45000) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 122,28 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 327 000 | 9 810 | | 9 700 | | 346 510 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 31 366,78 | | 31 366,78 | 100 % | | | |
| 2017 | 29 317,83 | | 29 317,83 | 100 % | | | |
| 30.59 | ESPLANADE COLIGNY ORLEANS (45000) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 118,23 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 302 000 | 9 060 | | 9 000 | | 320 060 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 15 982,37 | | 15 982,37 | 100 % | | | |
| 2017 | 16 002,01 | | 16 002,01 | 100 % | | | |
| 30.60 | LE CLOS DE L ECHEVIN MIONS (69780) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 104,18 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 169 000 | 5 070 | | 6 500 | | 180 570 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 17 973,47 | | 17 973,47 | 100 % | | | |
| 2017 | 18 027,37 | | 18 027,37 | 100 % | | | |
| 30.61 | 49-57 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE MONTROUGE (92120) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Décembre 2008 | Boutiques | 525,54 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 659 000 | 49 770 | | 37 000 | | 1 745 770 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| 2016 | 82 148,53 | 18 492,61 | 100 641,14 | 81,63 % | | | |
| 2017 | 87 538,68 | 6 227,78 | 93 766,46 | 93,36 % | | | |

| | | | | | | |
|-------|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------------------------------------|------------------------|
| 30.62 | 6 RUE ARSENE HOUSSAYE PARIS (75008) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Février 2011 | Boutiques | 302 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 2 400 000 | 72 000 | 146 575 | | 2 618 575 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 147 000,00 | | 147 000,00 | 100 % | 2 800 000 | |
| 2017 | 148 733,60 | | 148 733,60 | 100 % | 3 250 000 | |
| 30.63 | 77 RUE DU FAUBOURG SAINT ANTOINE PARIS (75011) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Juillet 2011 | Bureaux (64%) & Boutiques (36%) | 579 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 5 350 000 | 160 500 | 323 394 | | 5 833 894 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 284 550,40 | 9 000,00 | 293 550,40 | 96,93% | 5 700 000 | |
| 2017 | 284 591,85 | 9 000,00 | 293 591,85 | 96,93% | 6 000 000 | |
| 30.64 | 55 RUE RASPAIL LEVALLOIS PERRET (92300) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Octobre 2011 | Bureaux (75%) & Loc. Commerciaux (25%) | 2 959 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 10 250 000 | 250 000 | 620 286 | | 11 120 286 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 829 147,04 | 19 904,49 | 849 051,53 | 97,66% | 12 160 000 | |
| 2017 | 832 358,34 | 9 952,25 | 842 310,59 | 98,82% | 13 400 000 | |
| 30.65 | 2/4/4BIS RUE LORD BYRON PARIS (75008) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Juillet 2012 | Bureaux | 654,10 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 4 750 000 | 190 000 | 287 517 | | 5 227 517 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 265 243,20 | 44 429,29 | 309 672,49 | 85,65% | 5 800 000 | |
| 2017 | 274 640,03 | 36 854,73 | 311 494,76 | 88,17% | 6 770 000 | |
| 30.66 | 64 RUE LOUISE MICHEL LEVALLOIS PERRET (92300) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Janvier 2014 | Bureaux | 1 652 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 7 500 000 | 430 000 | 453 048 | | 8 383 048 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 458 471,73 | 41 304,95 | 499 776,68 | 91,72% | 7 250 000 | |
| 2017 | 445 846,61 | 41 488,33 | 487 334,94 | 91,49% | 8 000 000 | |
| 30.67 | LE GRAY D'ALBION CANNES (06400) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Février 2015 | Boutiques | 93 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 2 320 000 | 124 000 | 160 880 | | 2 604 880 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 142 568,04 | | 142 568,04 | 100 % | 2 330 000 | |
| 2017 | 143 274,72 | | 143 274,72 | 100 % | 2 330 000 | |
| 30.68 | 17 RUE D'ORLEANS NEUILLY SUR SEINE (92200) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | Juillet 2015 | Bureaux | 857 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 7 350 000 | 250 000 | 507 150 | 1 600 | 8 108 750 |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | |
| 2016 | 479 244,30 | | 479 244,30 | 100 % | 7 500 000 | |
| 2017 | 400 514,48 | 69 428,57 | 469 943,05 | 85,23% | 7 600 000 | |

| | | | | | | | |
|-------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
| 30.69 | 9/11 RUE HECTOR G. FONTAINE ASNIERES SUR SEINE (92 600) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Juillet 2016 | Bureaux | 1 263 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 6 100 000 | 250 000 | 457 500 | | 6 807 500 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2016 | 171 702,27 | | 171 702,27 | 100 % | 6 100 000 | |
| | 2017 | 354 787,55 | | 354 787,55 | 100 % | 6 100 000 | |
| 30.70 | 17 RUE NATIONALE SAINT JUST (60540) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Septembre 2016 | Hôtels / Séminaires | 910 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 662 950 | 16 660 | 114 770 | | 1 794 380 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2016 | 34 597,22 | | 34 597,22 | 100 % | 1 695 000 | |
| | 2017 | 117 841,51 | | 117 841,51 | 100 % | 1 706 000 | |
| 30.71 | SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Octobre 2016 | Hôtels / Séminaires | 1 625,40 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 2 095 100 | | 148 048 | | 2 243 148 | |
| | TAUX D'OCCUPATION | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2016 | 17 379,17 | | 17 379,17 | 100 % | 2 095 100 | |
| | 2017 | 145 790,73 | | 145 790,73 | 100 % | 2 095 100 | |
| 30.72 | 13 AVENUE LEBRUN ANTONY (92 188) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Janvier 2017 | Bureaux | 2 404,20 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 8 800 000 | 120 000 | 638 299 | | 9 558 299 | |
| | ACQUISITION 2017 | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2017 | 516 622,48 | | 516 622,48 | 100 % | 8 800 000 | |
| 30.73 | BOIS DE COULANGES AMNEVILLE LES THERMES (57 360) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Mai 2017 | Hôtel | 1 207,60 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 929 166 | | 116 808 | | 2 045 974 | |
| | ACQUISITION 2017 | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2017 | 82 974,96 | | 82 974,96 | 100 % | 1 940 000 | |
| 30.74 | 26 RUE DES METIERS COLMAR (68 000) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Mai 2017 | Hôtel | 1 574 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 2 341 585 | | 170 200 | | 2 511 785 | |
| | ACQUISITION 2017 | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2017 | 100 713,23 | | 100 713,23 | 100 % | 2 392 000 | |
| 30.75 | 1 B RUE DES FRERES LUMIERES COLMAR (68 000) | | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
| | | | | | Mai 2017 | Hôtel | 919,60 |
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total | |
| | | 1 724 604 | | 123 248 | | 1 847 852 | |
| | ACQUISITION 2017 | | | | | | EXPERTISE H.D. |
| | Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | | |
| | 2017 | 74 176,53 | | 74 176,53 | 100 % | 1 736 000 | |

| | | | | | | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-----------------|------------|
| 30.76 | 10 RUE JOSEPH GRAFF HOLTZHEIM (67810) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Mai 2017 | Hôtel | 1 090 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 206 949 | | 85 657 | | 1 292 606 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 51 911,65 | | 51 911,65 | 100 % | 1 212 000 | |
| 30.77 | 13 B RUE DE LA GRIOTTE KINGERSHEIM (68260) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Mai 2017 | Hôtel | 953,20 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 158 065 | | 80 383 | | 1 238 448 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 49 809,32 | | 49 809,32 | 100 % | 1 160 000 | |
| 30.78 | 4 RUE THOMAS EDISON MUNDOLSHEIM (67450) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Mai 2017 | Hôtel | 1 021,20 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 405 096 | | 98 096 | | 1 503 302 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 60 434,34 | | 60 434,34 | 100 % | 1 412 000 | |
| 30.79 | 45 AVENUE GENERAL PATTON SAINT AVOLD (57500) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Mai 2017 | Hôtel | 1 317,60 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 325 669 | | 11 185 | | 1 336 854 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 57 018,08 | | 57 018,08 | 100 % | 1 416 000 | |
| 30.80 | ZA ILE NAPOLEON - RD 201 SAUSHEIM (68390) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Mai 2017 | Hôtel | 698 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 1 108 866 | | 76 861 | | 1 185 727 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 47 693,08 | | 47 693,08 | 100 % | 1 116 000 | |
| 30.81 | DOMAINE DE BELLINGLISE ELINCOURT SAINTE MARGUERITE (60157) | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² | | |
| | | Août 2017 | Hôtels / Séminaires | 4 242 | | |
| En indivision à 40% | Le solde de 60% étant détenu à hauteur de : | Prix de revient HD HT | Commission | Droits & Taxes | Immobilisations | Prix total |
| | | 5 800 000 | | 477 000 | | 6 277 000 |
| ACQUISITION 2017 | | | | | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | |
| 2017 | 157 989,13 | | 157 989,13 | 100 % | 5 832 555 | |

| TOTAL SCPI | PIERREVENUS | | | | | 74 actifs pour 61 611,77 m ² | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------------|--|
| | Val. | Prix de revient HD HT | Commission | | Immobilisations | Prix total | |
| 137 796 131 | | 2 130 360 | | 150 751 | 140 150 242 | | |
| | | | | Droits & Taxes | 7 507 248 | | |
| | | | | | 147 584 490 | | |
| TAUX D'OCCUPATION | | | | | | | |
| Année | Loyers facturés | Manque à gagner | Total facturable | % | EXPERTISE H.D. | | |
| 2016 | 8 340 426,65 | 1 012 604,13 | 9 353 030,78 | 89,17% | 134 605 904 131 919 100* | | |
| 2017 | 9 574 564,36 | 1 056 770,70 | 10 631 335,06 | 90,06% | 165 212 655 138 196 100* | | |

* Données à périmètre constant

| EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| | € | % de total produits |
| PRODUITS | | | | | | | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 17,25 | 98,47% | 16,70 | 98,16% | 15,46 | 99,53% | 15,27 | 98,66% | 14,93 | 96,55% |
| Produits financiers avant prélèvements | 0,06 | 0,35% | 0,02 | 0,10% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Produits divers | 0,21 | 1,18% | 0,30 | 1,74% | 0,07 | 0,44% | 0,21 | 1,34% | 0,53 | 3,45% |
| TOTAL PRODUITS | 17,52 | 100% | 17,02 | 100% | 15,54 | 100% | 15,48 | 100% | 15,46 | 100% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Charges externes | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,02 | 5,84% | 1,02 | 6,02% | 0,94 | 6,04% | 0,88 | 5,71% | 0,91 | 5,91% |
| Autres frais de gestion | 0,91 | 5,20% | 0,36 | 2,14% | 0,52 | 3,36% | 0,47 | 3,01% | 0,47 | 3,01% |
| Entretien du patrimoine | 0,65 | 3,68% | 1,22 | 7,16% | 0,84 | 5,41% | 0,52 | 3,34% | 1,04 | 6,70% |
| Charges locatives non récupérables | 0,91 | 3,48% | 0,85 | 4,99% | 1,07 | 6,89% | 0,96 | 6,22% | 0,92 | 5,96% |
| Sous-total charges externes | 3,19 | 18,21% | 3,46 | 20,31% | 3,36 | 21,70% | 2,83 | 18,27% | 3,34 | 21,58% |
| Charges internes | | | | | | | | | | |
| Amortissements nets du patrimoine | | | | | | | | | | |
| Autres amortissements nets | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes pour travaux | 0,53 | 3,05% | 1,21 | 7,11% | 0,16 | 1,04% | 0,54 | 3,47% | 0,24 | 1,54% |
| Autres provisions nettes | -0,73 | -4,17% | -1,20 | -7,04% | -0,66 | -4,26% | -0,27 | -1,71% | -0,53 | -3,46% |
| Sous-total charges internes | -0,20 | -1,12% | 0,01 | 0,07% | -0,50 | -3,22% | 0,27 | 1,76% | -0,30 | -1,91% |
| TOTAL CHARGES | 3,00 | 17,09% | 3,47 | 20,38% | 2,86 | 18,49% | 3,10 | 20,02% | 3,04 | 19,66% |
| RESULTAT COURANT | 14,53 | 82,91% | 13,55 | 79,62% | 12,66 | 81,51% | 12,38 | 79,98% | 12,42 | 80,34% |
| Report à nouveau | 1,95 | 11,10% | 1,61 | 9,44% | 1,62 | 11,42% | 1,62 | 10,43% | 1,96 | 12,66% |
| Variation du report à nouveau | 0,40 | | -0,34 | | 0,01 | | 0,06 | | 0,63 | |
| Variation autres réserves | - | | - | | - | | - | | - | |
| Revenus distribués avant prélèvement obligatoire | 14,10 | 80,47% | 13,80 | 81,10% | 12,60 | 81,09% | 12,36 | 79,86% | 12,36 | 79,93% |
| Distribution exceptionnelle | | | | | | | | | | |
| Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire | 14,08 | 80,34% | 13,79 | 81,06% | 12,55 | 81,00% | 12,36 | 79,86% | 12,36 | 79,93% |

| EMPLOI DES FONDS (en €) | Total au 31/12/2016 | 2017 | Total au 31/12/2017 |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| + Fonds collectés | 122 126 648,20 | 25 673 305,62 | 147 799 953,82 |
| + Cessions d'immeubles | 2 450 284,00 | 3 283 333,33 | 5 733 617,33 |
| + Divers (réserve) | | | |
| + Emprunts | | | |
| - Commissions de souscriptions | - 226 372,24 | - 44,47 | - 226 416,71 |
| - Acquisitions d'immeubles | - 120 303 248,59 | - 27 289 925,03 | - 147 593 173,62 |
| - Frais d'acquisitions | - 10 024 938,60 | - 2 684 955,83 | - 12 709 894,43 |
| - Divers | - 85 931,96 | 3 593,02 | - 82 338,94 |
| TOTAUX | - 6 603 559,19 | - 1 014 693,36 | - 7 078 252,55 |

| EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en : | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| Capitaux propres au 31 décembre | 91 215 772,52 187,02 | 96 388 293,69 188,79 | 99 928 342,24 189,00 | 110 735 634,57 191,68 | 134 376 542,60 197,29 |
| Valeur comptable | 9 215 772,62 187,02 | 96 360 401,80 188,74 | 106 404 401,80 201,25 | 115 849 091,80 200,54 | 140 077 241,93 205,66 |
| VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits | 106 226 842,00 218,50 | 112 631 820,00 220,61 | 124 736 800,00 235,92 | 134 605 904,00 233,00 | 165 212 655,00 242,57 |
| VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs | 111 194 501,27 228,72 | 114 772 533,07 224,80 | 120 163 960,18 227,27 | 131 391 016,28 227,44 | 160 715 588,64 235,96 |
| 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 | 130 136 597,08 267,68 | 135 071 954,76 264,56 | 142 006 535,01 268,59 | 156 145 393,99 270,29 | 190 932 634,31 280,33 |

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

S.C.P.I. PIERREVENUS

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2017

Table des matières

| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION | 35 |
| ETAT DU PATRIMOINE | 36 |
| TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 37 |
| COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE | 38 |
| ANNEXES | 39 |
| DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE | 42 |
| DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT | 44 |

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2017 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RESULTAT

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

LE TABLEAU DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2017

| | 31/12/2017 | | 31/12/2016 | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| <i>Immobilisations locatives</i> | | | | |
| Droits réels | | | | |
| Amortissement droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions s/sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 140 077 241,93 | 165 212 655,00 | 115 849 091,80 | 134 605 904,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| <i>Provisions liées aux placements immobiliers</i> | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | - 1 203 632,97 | | - 1 898 569,51 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| <i>Titres financiers contrôlés</i> | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 138 873 608,96 | 165 212 655,00 | 113 950 522,29 | 134 605 904,00 |
| <i>Immobilisations financières</i> | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des Immo financières non contrôlées | | | | |
| Avances cpte courant & créances rattachées IF C | | | | |
| Avances cpte courant & créances rattachés IF NC | | | | |
| Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées | | | | |
| TOTAL II (Immobilisations Financières) | | | | |
| AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres (fonds roulement...) | 82 338,94 | 82 338,94 | 85 931,96 | 85 931,96 |
| Dépréciat° immo. financières autres que titres participation | | | | |
| <i>Créances</i> | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 1 073 120,62 | 1 073 120,62 | 1 271 429,87 | 1 271 429,87 |
| Autres créances | 109 594,15 | 109 594,15 | 947 554,09 | 947 554,09 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 528 184,49 | - 528 184,49 | - 413 855,13 | - 413 855,13 |
| <i>Valeurs de placements et disponibilités</i> | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 887 937,83 | 887 937,83 | 52 743,63 | 52 743,63 |
| TOTAL III (Actifs d'Exploitation) | 1 624 807,05 | 1 624 807,05 | 1 943 804,42 | 1 943 804,42 |
| <i>Provisions pour risques et charges</i> | | | | |
| <i>Dettes</i> | | | | |
| Dettes financières | - 3 353 667,68 | - 3 353 667,68 | - 2 621 701,58 | - 2 621 701,58 |
| Dettes d'exploitation | - 367 673,44 | - 367 673,44 | - 554 808,06 | - 554 808,06 |
| Dettes diverses | - 2 400 532,29 | - 2 400 532,29 | - 1 982 164,86 | - 1 982 164,86 |
| TOTAL IV (Passifs d'Exploitation) | - 6 121 873,41 | - 6 121 873,41 | - 5 158 674,50 | - 5 158 674,50 |
| <i>Comptes de régularisation actif et passif</i> | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | | | | |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 134 376 542,60 | | 110 735 652,21 | |
| Valeur estimée du patrimoine | | 160 715 588,64 | | 131 391 033,92 |

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2017

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation du résultat 2016 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 88 387 488,00 | | 15 821 271,00 | 104 208 759,00 |
| Capital remboursé | - | | - | - |
| Capital en cours de souscription | - | | - | - |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Prime d'émission | 33 739 160,10 | | 9 852 034,72 | 43 591 194,82 |
| Prime d'émission en cours de souscription | - | | - | - |
| Prime d'émission remboursée | - | | - | - |
| Prime de fusion | - | | - | - |
| Prime de réduction de capital | - | | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 10 251 310,84 | | - 2 685 000,30 | - 12 936 311,14 |
| Prélèvement sur prime de fusion | - | | - | - |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | - | | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | - | | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | | - | - |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | - 2 003 872,79 | - | 221 558,43 | - 1 782 314,36 |
| Réserves | - | | | - |
| Report à nouveau | 853 966,40 | 10 221,34 | 390 999,85 | 1 255 187,59 |
| Résultat de l'exercice | 6 760 758,94 | - 6 760 758,94 | 7 966 880,94 | 7 966 880,94 |
| Acomptes sur distribution | - 6 750 537,60 | 6 750 537,60 | - 7 926 854,25 | - 7 926 854,25 |
| TOTAL GENERAL | 110 735 652,21 | - | 23 640 890,39 | 134 376 542,60 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2017

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Produits Immobiliers | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 9 574 564,34 | 8 340 426,65 |
| Charges facturées | 1 802 471,18 | 1 881 225,50 |
| Produits annexes | 200 398,38 | 8 324,32 |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | 457 036,69 | 297 816,91 |
| Transfert de charges immobilières | 1 162,07 | 26 413,73 |
| Total I : Produits immobiliers | 12 035 632,66 | 10 554 207,11 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - 1 802 471,18 | - 1 881 225,50 |
| Travaux de gros entretiens | - 457 036,69 | - 163 629,81 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - 207 158,18 | - 118 570,43 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | - 153 100,00 | - 293 166,68 |
| DAP des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | - 591 470,49 | - 525 423,95 |
| Total II : Charges immobilières | - 3 211 236,54 | - 2 982 016,37 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I+II) | 8 824 396,12 | 7 572 190,74 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation : | | |
| - Dépréciation des créances douteuses | 47 859,16 | 30 899,82 |
| Transferts de charges d'exploitation | 2 685 000,30 | 1 020 776,50 |
| Total I : Produits d'exploitation | 2 732 859,91 | 1 051 676,32 |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Commissions de la société de gestion | - 585 750,11 | - 482 335,69 |
| Charges d'exploitation de la société | - 2 946 321,93 | - 1 260 929,48 |
| Diverses charges d'exploitation | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation : | | |
| - Dépréciation des créances douteuses | - 162 188,97 | - 183 977,78 |
| Total II : Charges d'exploitation | - 3 694 261,01 | - 1 927 242,95 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II) | - 961 401,10 | - 875 566,63 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprise de provisions sur charges financières | - | - |
| Total I : Produits financiers | - | - |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - 36 911,16 | - 14 210,17 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciation | - | - |
| Total II : Charges financières | - 36 911,16 | - 14 210,17 |
| Résultat financier C = (I+II) | - 36 911,16 | - 14 210,17 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 140 797,08 | 78 345,00 |
| Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles | - | - |
| Total I : Produits exceptionnels | 140 797,08 | 78 345,00 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| Total II : Charges exceptionnelles | - | - |
| Résultat exceptionnel D = (I+II) | 140 797,08 | 78 345,00 |
| RESULTAT NET (A+B+C+D) | 7 966 880,94 | 6 760 758,94 |

ANNEXES

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 134 376 542,60 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 7 966 880,94 €

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

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

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretien concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

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

| | Montant provision au 31/12/2016 | DOTATION | | REPRISE | | Montant provision 2017 |
|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2017 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2017 | |
| Dépenses prévisionnelles 2017 | 457 036,69 | | | | - 457 036,69 | 0,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2018) | 444 233,88 | | - 76 441,53 | | | 367 792,35 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2019) | 266 700,00 | | 55 941,54 | | | 322 641,54 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2020) | 171 600,00 | | 38 599,09 | | | 210 199,09 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2021) | 168 000,00 | 32 000,00 | 16 000,00 | | | 216 000,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2022) | 0,00 | | 87 000,00 | | | 87 000,00 |
| TOTAUX | 1 507 570,57 | 32 000,00 | 121 109,09 | 0,00 | - 457 036,69 | 1 203 632,97 |

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

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

1.5 VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

| | A nouveau au 01/01/2017 | Augmentation | Diminution | Solde au 31/12/2017 |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains et Immeubles | 115 849 091,80 | 27 020 550,13 | 2 792 400,00 | 140 077 241,93 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Agencements, aménagements divers | | | | |
| SOUS-TOTAL | 115 849 091,80 | 27 020 550,13 | 2 792 400,00 | 140 077 241,93 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | | | |
| Dépôts et cautionnements versés | 85 931,96 | 10 873,97 | 14 466,99 | 82 338,94 |
| SOUS-TOTAL | 85 931,96 | 10 873,97 | 14 466,99 | 82 338,94 |
| TOTAUX | 115 935 023,76 | 27 031 424,10 | 2 806 866,99 | 140 159 580,87 |

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

| | A nouveau au 01/01/2017 | Dotation | Reprise | Solde au 31/12/2017 |
|------------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 1. Pour dépréciation | | | | |
| . des comptes clients | 413 855,13 | 162 188,97 | 47 859,61 | 528 184,49 |
| . des autres créances | | | | |
| 2. Pour risques et charges | | | | |
| . pour risques et charges | | | | |
| . pour grosses réparations | 1 898 569,51 | | | |
| . changement méthode imputée sur le RAN* | - 390 999,85 | | | |
| . provision pour gros entretien | 1 507 569,66 | 153 100,00 | 457 036,69 | 1 203 632,97 |
| TOTAUX | 1 921 424,79 | 315 288,97 | 504 896,30 | 1 731 817,46 |

* selon changement de méthode comptable évoqué au point 1.3

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2016 s'élevait à 6760758,94 €, et il a été distribué un dividende de 6750537,60 €.

La différence soit 10221,34 €, a été versée sur le report à nouveau.

2.7 VARIATION DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau est également impacté sur l'exercice par la mise en application de la provision pour gros entretien.

| | |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Report à nouveau au 01/01/2017 | 853 966,40 |
| Affectation du résultat 2016 | 10 221,34 |
| Mise en application de la provision pour gros entretien | 390 999,85 |
| Total du report à nouveau au 31/12/2017 | 1 255 187,59 |

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

| | |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Charges locatives à régulariser | 92 511,40 |
| Locataires et comptes rattachés factures à établir | 6 312,73 |
| TOTAL | 98 824,13 |

3.2 CHARGES A PAYER

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

| | |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Dettes d'exploitation - factures non parvenus | 97 236,67 |
| Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance | 38 914,44 |
| Dettes diverses - charges à payer | |
| Dettes diverses - charges d'état à payer | 9 381,00 |
| Dettes financières - intérêts courus sur emprunts | 8 091,60 |
| TOTAL | 153 623,71 |

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

| PRODUITS | |
|-----------------------------|-------------------|
| Droits d'entrée | 136 000,00 |
| Dégrèvement taxes foncières | 4 797,08 |
| TOTAL | 140 797,08 |

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITE DE CAISSE

Il n'y a pas d'emprunt souscrit par la SCPI

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

Le découvert bancaire Banque Palatine au 31 décembre 2017 est de 1 306 761,91 €.

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.13 VARIATION DE CAPITAL

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 104 443 parts au nominal de 153 € et le retraits de 1 036 parts.

Le capital social a été augmenté de 103 407 parts en 2017.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2017, s'élève à 104 208 759,00 €, soit 681 103 parts sociales de 153 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2017

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| DETAIL DE L'ACTIF | | |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | |
| Bâtiments | 140 077 241,93 | 115 849 091,80 |
| Agencements | - | - |
| Frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| Amortissement frais d'acquisition des immeubles | - | - |
| | 140 077 241,93 | 115 849 091,80 |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES | | |
| Locataires débiteurs | 974 296,39 | 1 253 937,23 |
| Charges à régulariser | 92 511,50 | 799,00 |
| Factures à établir | 6 312,73 | 16 693,64 |
| | 1 073 120,62 | 1 271 429,87 |
| AUTRES CREANCES | | |
| T.V.A. déductible | 3 541,78 | 1 477,49 |
| T.V.A. à régulariser clients | - | - |
| T.V.A. crédit | - | - |
| T.V.A. sur factures à recevoir | 16 206,11 | 21 254,82 |
| Produits à recevoir | 62 723,55 | 9 129,49 |
| Notaire | - | 887 458,25 |
| Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés) | - | 9 952,26 |
| Fournisseurs d'exploitation (Avoirs) | 27 122,71 | 18 281,78 |
| | 109 594,15 | 947 554,09 |
| DISPONIBILITES | | |
| Comptes à termes | - | - |
| Comptes bancaires courants | 887 937,83 | 52 743,63 |
| | 887 937,83 | 52 743,63 |

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2017

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| DETAIL DU PASSIF | | |
| PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | | |
| Provision antérieure | 1 898 569,51 | 1 903 219,74 |
| Reprise de la période | - 457 036,69 | - 297 816,91 |
| Reprise pour le transfert s/RAN | - 390 999,85 | - |
| Dotations de la période | 153 100,00 | 293 166,68 |
| Provision fin de période | 1 203 632,97 | 1 898 569,51 |
| PROVISIONS POUR RISQUES | | |
| Provision antérieure | - | - |
| Reprise de la période | - | - |
| Dotations de la période | - | - |
| Provision fin de période | - | - |
| DETTES FINANCIERES | | |
| Dépôts de garantie - locataires | 2 038 814,17 | 1 816 957,85 |
| Découvert BFCC autorisé | - | - |
| Découvert PALATINE autorisé | 1 306 761,91 | 800 000,00 |
| Emprunt | - | - |
| Intérêts courus | 8 091,60 | 4 743,73 |
| | 3 353 667,68 | 2 621 701,58 |
| DETTES D'EXPLOITATION | | |
| Rémunération de la gérance | 38 914,44 | 25 485,44 |
| Fournisseurs d'exploitation | 51 840,68 | 14 529,11 |
| Factures non parvenues | 97 236,67 | 73 848,46 |
| Locataires crédateurs | 97 172,69 | 63 403,05 |
| Avoirs à établir | - | 432,00 |
| Charges à régulariser | 82 508,96 | 377 110,00 |
| | 367 673,44 | 554 808,06 |
| DETTES DIVERSES | | |
| T.V.A. à payer | 69 196,06 | 28 678,00 |
| T.V.A. collectée sur créances locataires | 159 939,52 | 193 817,11 |
| T.V.A. à régulariser sur factures à établir | 83 505,29 | - |
| C.R.L. | - | - |
| Charges d'Etat à payer | 9 381,00 | 8 519,00 |
| Charges à payer | - | 439,14 |
| Solde notaire | - | - |
| Associés dividendes à payer | 2 078 510,42 | 1 750 711,61 |
| | 2 400 532,29 | 1 982 164,86 |

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
 Au 31 Décembre 2017

| PRODUITS | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| CHARGES REFACTUREES | | |
| Refacturation taxes foncières | 795 291,64 | 742 608,19 |
| Refacturation taxe sur les bureaux | 195 131,36 | 165 794,34 |
| Diverses refacturations | 22 152,65 | 23 557,13 |
| Provisions sur charges | 789 895,53 | 949 265,84 |
| | 1 802 471,18 | 1 881 225,50 |
| PRODUITS ANNEXES | | |
| Refacturations privées assujetties à TVA | 12 913,65 | 7 830,98 |
| Honoraires sur régularisations des charges | - | - |
| Profits sur régularisations des charges faites | - | - |
| Trop provisionné sur exercices antérieurs | - | - |
| Divers : chèques prescrits, écart provisionN-1 | 187 484,73 | 493,34 |
| Condamnation locataire art. 700 | - | - |
| | 200 398,38 | 8 324,32 |
| TRANSFERT DE CHARGES | | |
| Indemnités d'assurance | 1 162,07 | 26 413,73 |
| TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission | 44,47 | 233 113,95 |
| TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital | - | - |
| Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission | 2 684 955,83 | 787 662,55 |
| Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion | - | - |
| Frais de souscription d'emprunt | - | - |
| | 2 685 000,30 | 1 020 776,50 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS | | |
| Produits divers - indemnité de déspecialisation | 136 000,00 | 60 000,00 |
| Dégrèvement taxe foncière | 4 797,08 | 18 345,00 |
| Reprise de provision sur risque exceptionnel | - | - |
| | 140 797,08 | 78 345,00 |

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2017

| CHARGES | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF | | |
| Dépenses d'entretien | 207 158,18 | 118 570,43 |
| | 207 158,18 | 118 570,43 |
| AUTRES CHARGES IMMOBILIERES | | |
| Impôts fonciers non récupérables | 320 564,00 | 296 647,86 |
| Taxes sur les bureaux non récupérables | 47 425,24 | 29 295,66 |
| Provisions pour charges sur lots vacants | 221 394,31 | 195 362,68 |
| Assurance | 2 086,94 | 4 117,75 |
| Taxes sur les logements vacants | - | - |
| C.R.L. | - | - |
| | 591 470,49 | 525 423,95 |
| COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION | | |
| | 585 750,11 | 482 335,69 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Honoraires de commissaire aux comptes | 21 750,00 | 21 750,00 |
| Honoraires d'expertises | 40 000,00 | 36 589,00 |
| Honoraires dépositaire | 13 461,00 | 12 280,75 |
| Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière | 2 387,54 | 23 345,00 |
| Honoraires de commercialisation | 44 726,86 | 15 885,50 |
| Honoraires d'avocats | 27 996,35 | 14 074,98 |
| Honoraires d'architecte | - | - |
| Frais d'actes et contentieux | 10 444,99 | 3 436,91 |
| Information des associés (rapports annuels / documentations) | 694,19 | - |
| Déplacements, missions, réceptions | 1 040,00 | 348,00 |
| TVA non récupérable | - | - |
| C.V.A.E. | 95 585,00 | 76 105,00 |
| Rémunération du conseil | - | - |
| Cotisations AMF et redevances diverses | 2 430,39 | 2 776,64 |
| Services bancaires | 553,93 | 936,43 |
| Frais de souscription d'emprunt | - | - |
| Autres charges | 251,38 | 1,94 |
| Sous total 1 | 261 321,63 | 207 530,15 |
| FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION | | |
| Frais d'acquisition | 2 684 955,83 | 787 662,55 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | - | 32 622,83 |
| Commissions de souscriptions | 44,47 | 233 113,95 |
| Sous total 2 | 2 685 000,30 | 1 053 399,33 |
| Total 1+2 | 2 946 321,93 | 1 260 929,48 |
| AUTRES CHARGES FINANCIERES | | |
| Autres charges financières | - | - |
| DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS | | |
| Dotations amortissement construction s/sol d'autrui | - | - |
| Dotations amortissement droit d'occupation | - | - |
| | - | - |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION | | |
| Dotations amortissement frais acquisition | - | - |
| Dotations amortissement frais émission emprunts | - | - |
| | - | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES | | |
| Charges exceptionnelles sur débiteurs divers | - | - |
| Dotations provisions pour charges | - | - |
| | - | - |

S.C.P.I. PIERREVENUS

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

EXERCICE 2017

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre société pour son 29^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2017.

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.

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

- En indivision, 20 % des locaux du siège de Foncia Groupe et d'une partie de ses filiales situé à Antony ; cet ensemble immobilier est composé de 5 immeubles de 3 étages, d'une superficie totale de plus de 12.000 m² ; il fait l'objet d'un bail ferme de 9 années.
- En indivision, 40 % d'un ensemble hôtelier composé de 8 hôtels 2 et 3 étoiles sous l'enseigne « Le Roi Soleil » situés dans le Nord Est de la France ; ils font l'objet de baux fermes de 12 ans.
- En toute propriété, le « Domaine de Bellinglise » situé à Élincourt Sainte Marguerite dans l'Oise, exploité par la société Chateauform. Il est composé d'un château d'environ 4.242 m² et de plusieurs bâtiments situés dans un parc privé et constituant un lieu de séminaire ; il fait l'objet d'un bail ferme de 12 ans.

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

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

Le résultat par part a progressé de 12,38€ à 12,42€ ; le taux d'occupation financier moyen est passé de 89,17% en 2016 à 90,06% en 2017.

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

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

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par une hausse significative de 4,76%.

Le prix de souscription de la part a été augmenté de 0,8% à compter du 1^{er} juillet 2017. Il se situe à un montant qui reste inférieur au niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 104 208 759 € au 31 décembre 2017

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 18 juin 2013, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1.3 de l'annexe des comptes annuels, portant sur l'impact du changement de méthode de détermination de la provision pour gros entretien par rapport à la provision pour grosses réparations.

Justification des appréciations

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

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

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

Nous nous sommes également assurés de la bonne application des modalités concernant la provision pour gros entretien nouvellement mise en œuvre au cours de l'exercice.

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 12 avril 2018
AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
Sarkis CANLI

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

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

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



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 104208759€ au 31 décembre 2017

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

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

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

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

La Société de Gestion perçoit :

- Une commission, prélevée lors de chaque exercice, sur la prime d'émission de 3% + TVA au taux en vigueur, du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite et dont le montant est égal :
 - à la somme des commissions calculées sur le montant des parts souscrites depuis le 1^{er} janvier 2000 sans qu'elle excède 3% des investissements, hors droits et hors taxes réalisés sur cette période,
 - diminuée du montant des commissions de souscription déjà acquittées par la SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000.
- Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 à 804 000 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 2017, s'est élevée à 29,77 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 2017 à 482 335,69 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 12 avril 2018
AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES
SARKIS CANLI

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

Société inscrite au Tableau des Experts-Comptables de Paris/Ile de France Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
29 rue d'Astorg - 75008 PARIS Tél. 01 40 06 95 45 Fax 01 40 06 95 30 www.auditconsultantsassocies.fr
SARLAU CAPITAL DE 68200€ RCS PARIS B 319 242 467

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 2017, 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 2017

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 7 966 880,94 € de la manière suivante :

| Résultat de l'exercice 2017 | 7 966 880,94 € |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Report à nouveau | 864 187,74 € |
| Reprise Provision sur grosses réparations vers Report à nouveau | 390 999,85 € |
| Résultat disponible | 9 222 068,53 € |
| Dividende proposé à l'Assemblée Générale | 7 926 854,25 € |
| Report à nouveau après affectation | 1 295 214,28 € |

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière 2017 à 12,36 €.

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 comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

4^{ème} résolution :

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

| | de la SCPI | Par part |
|--------------------------|------------------|----------|
| Valeur comptable | 140 077 241,93 € | 205,66 € |
| Valeur de réalisation | 160 715 588,64 € | 235,96 € |
| Valeur de reconstitution | 190 932 634,31 € | 280,33 € |

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Recours à l'emprunt

6^{ème} résolution :

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

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

Renouvellement du mandat de la société de gestion

7^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2019 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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

8^{ème} résolution :

Conformément à la 8^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 8 Juin 2017, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2019 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Pierrevenus dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2018 d'un montant de 1 348,13 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,002 € par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

9^{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.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Nouvelle rédaction :

Modification de capital statutaire maximum

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 122400000 euros à 130050000 euros soit 850000 parts de 153 euros et autorise la société de gestion à modifier le 1^{er} alinéa de l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1^{er} alinéa :

"Le montant du capital social plafond est fixé à 122400000€ soit 800 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2006."

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1^{er} alinéa :

"Le montant du capital social statutaire est fixé à 130050000€ soit 850 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2018."

Modification de l'article 7 des statuts

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 103417 parts nouvelles au cours de l'année 2017 le capital social au 31 décembre 2017 est de 104208759,00€ composé de 681 103 parts sociales et autorise la société de gestion à modifier le 2^{ème} alinéa de l'article 7 des statuts « CAPITAL SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2016 le capital social s'élève à 88387488,00€ divisé en 577696 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2017 le capital social s'élève à 104208759,00€ divisé en 681103 parts sociales".

Modification du palier de souscription

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier le palier de souscription et de le porter de 100 000 euros à 250 000 euros et ainsi à modifier les articles 17 et 13 des statuts.

Ancienne rédaction :

Article 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 3. HONORAIRES DE SOUSCRIPTION

"La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 100 000 €, est égale à 6 %HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur), du montant prime d'émission incluse de la souscription."

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 3. HONORAIRES DE SOUSCRIPTION

"La société de gestion perçoit une commission de souscription comportant deux parties :

a. D'une part, une commission destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ; cette commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription, et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 €, est égale à 6 %HT (à majorer du taux de la TVA en vigueur), du montant prime d'émission incluse de la souscription."

Le reste de l'article demeure inchangé.

Ancienne rédaction :

Article 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL 1. MODALITES DE RETRAIT

"Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter:

1- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée par le souscripteur à la société de gestion prévue à l'article 17 point 3-a, soit 6 % HT en cas de souscription de moins de 100.000 €"

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL 1. MODALITES DE RETRAIT

"Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter:

1- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée par le souscripteur à la société de gestion prévue à l'article 17 point 3-a, soit 6 % HT en cas de souscription de moins de 250.000 €"

Le reste de l'article demeure inchangé.

Pouvoirs

13^{ème} résolution :

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

A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B

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

C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D

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

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

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

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

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

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

E

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

F

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

G

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

I

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

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

M

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

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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

PIERREVENUS

**Société Civile de
Placement Immobilier**

au capital variable de 104 208 759 €
au 31 décembre 2017
RCS Nanterre n° 348 480 849

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

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

