

PIERREVENUS

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

2019



RAPPORT ANNUEL



PIERREVENUS

2019

Table des matières

MOT DU GERANT	4
PIERREVENUS / CHIFFRES CLES	7
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTROLE	8
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	9
MARCHE DES PARTS	9
CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	18
REGLEMENTATION	19
MODIFICATIONS DES STATUTS	19
REGIME FISCAL DES REVENUS	20
TRESORERIE	21
RESULTATS	21
COMPTES DE L'EXERCICE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	39
ASSEMBLEE GENERALE	42
GLOSSAIRE	45

L'environnement économique en 2019

L'année 2019 se clôture par une croissance de 1,2%* (+1,5 % en 2018) soit 0,1 point de moins que ce que prévoyait l'INSEE. Cette tendance s'explique notamment par un environnement international perturbé : tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, mesures protectionnistes, incertitudes autour du Brexit.

L'INSEE souligne que si la France a été pénalisée par une baisse des exportations de 1,8 % en 2019 contre 3,5 % en 2018, l'investissement des entreprises bénéficie sur l'année de taux d'intérêt toujours bas en lien avec la consommation des ménages (1,2% contre 0,9%).

Dans ce contexte, les politiques monétaires et budgétaires communes à la zone euro restent favorables dans les secteurs des services : construction, commerce. Bien que la production en France soit moins performante qu'en 2018 (1,6% contre 2 %), la construction a bénéficié d'une hausse de la demande de 22% en 2019.

Enfin compte tenu d'un taux d'épargne élevé, les ménages, moteurs de la croissance française, devraient maintenir le rythme de croissance de leur investissement. Néanmoins, les conséquences protectionnistes en 2020 pourraient peser sur les échanges mondiaux et affecter la zone euro via les processus de production ainsi que par les comportements des entreprises.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2019

En matière d'investissement, les SCPI ont réalisé un total de 9,2 milliards d'euros orienté sans surprise vers les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé (10%), la logistique (6%), les locaux mixtes et résidentiel (5%) et l'hôtellerie (4%).

Le montant des investissements a représenté 48% en Ile de France (dont 10% à Paris), 24% en régions et enfin 28% à l'étranger.

Les SCPI ont arbitré pour un montant de 1,7 milliards d'euros en 2019 (soit le double de l'exercice précédent) principalement sur des actifs de bureaux (79% localisées majoritairement en Ile de France, hors Paris intramuros).

Perspectives et évolutions

L'année 2019 souligne une nouvelle fois un nouveau record historique, les SCPI totalisant une collecte nette de plus de 8,6 milliards d'euros** correspondant à une progression de 68% par rapport à 2018 (5,1 milliards d'euros) et de 36% par rapport à l'exercice 2017 ce qui confirme l'appétence des épargnants à l'égard des SCPI.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI "de Bureaux" dont la collecte a atteint 4,4 milliards d'euros à elles seules (52% du total). Cette augmentation s'observe également dans les catégories des SCPI dites "Diversifiées" soit 26% collectés, ainsi que pour les SCPI "Spécialisées", soit 14%. Il est à souligner que les SCPI "Immobilier d'entreprise" représentent 8,4 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de la collecte globale (98% du total).

La capitalisation des SCPI est particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2019, celle-ci atteignait un montant de 65,1 milliards d'euros (contre 55,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018), en hausse de 17% sur l'année.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise (hors SCPI résidentielles et fiscales) se monte à 60,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (51,5 milliards en 2018) affichant une nouvelle fois, un record historique.

Le taux annuel de rotation des parts se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors résidentiels). Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,21% de la capitalisation globale, soit 1 milliard d'euros de parts échangées.

Dans un contexte de persistance des taux bas et de baisse du rendement de l'épargne, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM), a atteint 4,40% sur l'année contre 4,34% en 2018. Ce rendement s'étend de 4,28% (SCPI "Bureaux") à 5,03% (SCPI "Diversifiées").

L'année 2019 a été très dynamique grâce à un contexte porteur qui existe depuis plusieurs années. Il convient de rappeler que le maintien des taux bas favorise globalement la filière de l'immobilier. Au regard des volumes d'investissement, les SCPI s'affirment comme un véhicule incontournable aussi bien auprès des épargnants qu'en tant qu'investisseur.

Votre SCPI PIERREVENUS a aussi confirmée cette année sa progression avec une capitalisation de 206 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 196 millions d'euros au 31 décembre 2018, affichant ainsi une hausse de 5,09% par rapport à l'exercice précédent.

D'autre part, une revalorisation du prix de la part est intervenue en juillet dernier, la faisant passer de 276,58 € à 281,94 € soit une augmentation de 1,94%, avec un taux de distribution sur la valeur de marché qui ressort à 4,69 % (revenu 2019 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2019 soit 263,62 €), la distribution de dividende de votre SCPI ressort pour l'année 2019 à 12,36 euros permettant ainsi de redoter le report à nouveau de votre SCPI de 32 944,53 €.

Grâce à une collecte de près de 6 millions d'euros et à l'utilisation de notre découvert autorisé, nous avons investi au cours de l'année 2019, plus de 14 millions d'euros dans deux actifs de qualités en début d'année, un premier local commercial situé cours de Vincennes à Paris (12^{ème}) en date du 7 janvier 2019 et un second sis quai de Bacalan à Bordeaux en date du 22 mars 2019. En outre, votre SCPI a enrichi son parc immobilier en fin d'année, avec l'acquisition en date du 19 décembre 2019 en indivision (50%) d'un château exploité par la société Chateauform' situé dans la commune de Faverges-de-la-Tour.

Ce qui conduit votre SCPI à enregistrer un taux d'occupation financier de 93,69 % au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice 2020, 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.

Evènement survenu depuis Mars 2020 et perspectives d'avenir 2020

Evènements survenus depuis Mars 2020

Le début de l'année s'est avéré très compliqué en France et dans le Monde, depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Comme vous le savez, afin de limiter la pandémie, le gouvernement a décidé de fermer administrativement une grande majorité d'établissements recevant du public dès le 14 mars au soir et a décidé du confinement de la population à compter du 17 mars.

Au jour où nous écrivons ce rapport, la fin du confinement débute le 11 mai, mais progressivement, par région, sans plus d'indication précise à ce jour et surtout avec la confirmation que si la majorité des commerces pourraient ouvrir, ils seraient contraints à des règles sanitaires et de distanciation sociale fortes. Par ailleurs, les cafés, les restaurants, les salles de sport restent fermés ainsi que les Hôtels qui continuent de souffrir des limitations de déplacement.

Même si, en pratique, le gouvernement a prévu dans la loi 2020-290 du 23 mars 2020 et les ordonnances qui ont suivi le 25 mars des mesures pour soutenir les entreprises (chômage partiel plus fortement pris en charge par l'État, prêts garantis par l'État) afin de prévenir les risques de procédures collectives en chaîne des entreprises, un impact immédiat s'est fait sentir dans tous les secteurs y compris le secteur de l'immobilier auquel la SCPI appartient.

Face aux conséquences directes de la pandémie du COVID-19, votre SCPI a réagi immédiatement.

Elle a analysé au fur et à mesure des parutions au Journal Officiel l'ensemble de la législation et réglementation liée au COVID-19. C'est ainsi qu'elle a détecté que, en pratique, bénéficiait des mesures protectrices du gouvernement en l'absence de paiement des loyers aux termes contractuellement convenus (ce qui, rappelons-le, ne permettait pas de ne pas régler les loyers mais de pouvoir les régler avec retard).

Ainsi, elle a pu être à même de circonscrire dès le début les entreprises locataires qui pouvaient bénéficier du report du paiement des loyers au-delà du terme prévu sans risquer de pénalité de retard ou de mise en demeure valant clause résolutoire et de négocier plus fermement face aux locataires plus importants qui profitaient de l'effet d'annonce du Président pour tenter de ne plus payer les loyers ou d'en obtenir l'annulation.

Les représentants de ces secteurs d'activité sont allés voir le Ministre de l'Économie et des Finances, Monsieur Bruno Le Maire pour demander un soutien financier plus important.

C'est dans ce contexte que le Ministre de l'Économie et des Finances a demandé aux fédérations et associations représentatives des bailleurs d'accepter le principe d'annuler automatiquement le loyer des commerces au bénéfice des TPE et micro-entreprises (répondant aux critères définis par les articles 1 et 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) ayant fait l'objet des fermetures administratives par arrêtés du 14 et 15 mars 2020 et à l'aménagement des reports de loyers pour les autres entreprises.

Perspectives d'avenir

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur l'évolution des dividendes à court ou moyen terme, nous souhaitons être prudents : notre stratégie de distribution pourrait s'ajuster le cas échéant sur le montant des dividendes, afin de lisser l'impact des trimestres à venir. S'il est important d'anticiper dès à présent la perception des loyers en fonction de la typologie des locataires et des actifs détenus, il convient de souligner que les actifs de votre SCPI sont investis selon une allocation sectorielle et répartis géographiquement de manière significative entre Paris, la Région parisienne et la Province.

A la suite de ces échanges, un communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs le 17 avril 2020 sur ce sujet, a appelé les bailleurs adhérents :

- à l'annulation de trois mois de loyers, à l'exclusion des charges, et uniquement pour les TPE telles que définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020 et appartenant à l'un des secteurs d'activité de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 ;
- à l'acceptation d'un principe d'ouverture des discussions sur l'aménagement des reports des loyers avec les autres locataires en difficulté, en adaptant au cas par cas la réponse en fonction des difficultés de trésorerie du locataire et des capacités financières propres au bailleur et au locataire.

Consultée par l'ASPI, l'AMF a rappelé dans sa réponse du 17 avril 2020 que l'abandon de loyers demandé au bénéfice des TPE telles que définies doit être « soigneusement justifié » mais, dans le cas présent, peut se comprendre car :

- les TPE précitées sont « objectivement fragilisées par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'État pour couvrir leurs charges fixes » ;
- maintenir le paiement de ces loyers contribuerait à fragiliser encore plus ces TPE qui non seulement ne pourraient régler les loyers mais pourraient même cesser leur activité ;
- « des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI ».

Il ressort des derniers échanges avec l'ASPI que la demande du Ministre de l'Économie et des Finances est en réalité une requête mais qu'elle ne serait pas impérative.

Notre position à l'heure actuelle est d'étudier les demandes qui pourraient être faites par les TPE correspondant strictement aux critères du décret 2020-371 du 30 mars 2020. S'agissant en effet de ces petits commerces de proximité, dont la santé financière a été fortement impactée par les précédents mois de manifestations, nous rejoignons l'AMF quand elle indique que des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI. Il est effectivement de notre intérêt d'aider ces petites entreprises à survivre à cette nouvelle épreuve, l'abandon immédiat éventuel de loyers n'a ainsi qu'un seul but : préserver les loyers futurs et la pérennité des flux.

S'agissant des autres locataires, nous étudierons leur dossier, selon leur fragilité financière, s'ils en font la demande, mais en adaptant au cas par cas la réponse et, en prenant soin de protéger au mieux les intérêts des associés de nos SCPI tout en participant à l'effort national demandé par le gouvernement.

Bien évidemment nous ne sommes pas à l'abri de groupes qui font désigner par le Tribunal de Commerce un administrateur ad hoc pour tenter d'obtenir une annulation des loyers pour une longue période, voire de rediscuter les bases même des baux. Nous négocierons alors au mieux des intérêts de la SCPI pour préserver ses droits.

Face à la réponse de la Banque Centrale Européenne (rachat de la dette des États européens, taux bas, liquidités importantes), et dans l'hypothèse d'une courte récession au 1^{er} semestre 2020, cette diversification des actifs immobiliers est un indicateur pertinent afin de permettre de rebondir à terme et d'être résilient dans cette crise.

Organisation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le gouvernement à simplifier et à adapter par voie d'ordonnances « les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales » (art. 11, I, 2°, f).

C'est à ce titre que deux ordonnances ont été publiées, les ordonnances 2020-318 du 25 mars 2020 (relative aux délais pour arrêter les comptes, convoquer et tenir les organes collégiaux) et 2020-321 du 25 mars 2020 (relative aux conditions de réunions des organes collégiaux).

L'ordonnance prévoit plusieurs adaptations :

Convocation

Notre position a été d'envoyer comme d'habitude la convocation et la documentation d'information par courrier à tous les associés. Cependant, en raison du fonctionnement actuel de la Poste, nous l'avons également envoyé par email, quand nous disposons d'une adresse email et de votre accord pour la dématérialisation des communications.

Droit d'information, de communication

Bien sûr, vous disposez toujours de vos mêmes droits. Vous pouvez donc nous demander des informations, un document, nous poser des questions par écrit à l'adresse suivante ag2020.scpi@foncia.fr. L'ordonnance nous autorise à faire droit à ces demandes, préalablement à la date prévue pour l'Assemblée Générale, par message électronique, sous réserve que l'associé ait bien indiqué dans sa demande l'adresse électronique à laquelle la réponse peut être faite.

A ce titre, il nous semble pertinent d'obtenir une majorité d'adresses électroniques car cette dématérialisation va s'accélérer dans l'avenir.

Participation à l'Assemblée

Etant donné l'interdiction de rassemblement d'un nombre important de personnes, l'ordonnance prévoit une dérogation exceptionnelle et temporaire au droit des associés d'assister à l'Assemblée Générale, ainsi qu'aux autres droits dont l'exercice suppose d'assister à la séance (tels que, par exemple, le droit de poser des questions orales).

L'article 4 de l'ordonnance autorise la tenue de notre assemblée sans que les associés, ni les commissaires aux comptes n'assistent à la séance, que ce soit en y étant présents physiquement, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Nous avons décidé d'opter pour cette solution de tenue de l'assemblée en-dehors de votre présence et de celle des commissaires aux comptes, plus communément appelée « à huis clos ».

En effet, il est évident qu'il ne sera pas possible de nous réunir physiquement, mais en outre le recours à la visioconférence et aux moyens de télécommunication ne peut être utilisé que si les moyens techniques mis en œuvre permettent de transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'enregistrement des votes, ce qui n'est pas le cas.

Nous déconseillons cette année la transmission d'un pouvoir à un tiers autre que le Président de l'Assemblée Générale. A ce titre, nous rappelons les recommandations de l'AMF dans son communiqué du 16 avril 2020 qui a tenu à attirer l'attention des associés sur les difficultés pouvant résulter, dans le contexte d'une Assemblée Générale tenue à huis clos, du recours du mandat de vote donné à une personne de son choix, puisqu'en pratique le mandataire ne participerait pas à l'assemblée.

S'agissant de votre vote, nous vous demandons donc de bien vouloir nous renvoyer vos votes au moyen du formulaire unique de vote qui accompagne la convocation.

Compte tenu du mode de fonctionnement de la Poste, nous vous conseillons également d'adresser par sécurité une copie de votre formulaire de vote à distance par email à l'adresse suivante ag2020.scpi@foncia.fr.

Tenue de l'Assemblée

Votre Société de Gestion en sa qualité de Président de séance constatera le jour venu si les quorum requis sont réunis et constatera au vu des votes émis, si les résolutions sont adoptées ou rejetées.

Bien évidemment si les quorum requis n'étaient pas réunis, nous vous en informerions par lettre valant reconvoque, néanmoins les votes déjà exprimés seront pris en compte dans les résultats de l'Assemblée.

Gouvernance



Alexandre **CLAUDET**
Directeur Général Délégué

La Société de Gestion était détenue auparavant à 100 % par le groupe Foncia, qui l'a cédée fin 2019 à Blackfin Capital Partners.

Blackfin Capital Partners est un fonds sectoriel dédié aux services financiers en Europe. Ses métiers incluent notamment la gestion d'actifs, l'intermédiation sur les marchés financiers, la distribution et le courtage de produits d'assurance ou bancaire, l'administration de fonds, les paiements, l'externalisation et la gestion pour compte pour tiers.

Il intervient en tant qu'investisseur actif et influent en apportant son soutien à des équipes de management performantes, en vue de permettre à leurs sociétés de franchir des étapes importantes de développement. Blackfin gère trois fonds de capital-développement et un fonds Fintech pour un montant total de plus de 1,7 milliards d'euros.

A la suite de cette prise de participation, la Société de Gestion changera de dénomination sociale à compter du 8 juin 2020, pour s'appeler AESTIAM.

Dans le prolongement du changement d'actionariat de Foncia Pierre Gestion, Monsieur Alexandre CLAUDET a été désigné en qualité d'Administrateur et de Directeur Général Délégué avec pour objectif dans ce contexte difficile d'accélérer la stratégie de croissance de développement de la Société de gestion.

Au 1^{er} juillet 2020, il deviendra Président Directeur Général de Foncia Pierre Gestion, en succédant aux fonctions de Directeur Général de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, qui quittera la Société de Gestion.

PIERREVENUS

- Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 111 985 137 € au 31 décembre 2019
- Siège Social : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création : 28 Octobre 1988
- N° siren : 348 480 849 RCS PARIS
- Durée statutaire : 50 ans
- Capital statutaire maximum : 130 050 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 08-16 du 7 octobre 2008

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2019	Global	Par part
Capital souscrit		111 985 137,00 €	153,00 €
Nombre de parts		731 929	
Nombre d'associés		200	
Valeur vénale / Expertise		200 472 000,00 €	273,90 €
Valeur de réalisation		179 996 123,11 €	245,92 €
Valeur de reconstitution pour les souscriptions inférieures à 250.000 €		214 662 563,87 €	293,28 €
Prix de souscription :			
▸ souscriptions inférieures à 250.000 €			281,94 €
▸ souscriptions supérieures à 250.000 €			263,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription < 250 000 €)		206 360 062 €	
Prix moyen pondéré :			
▸ souscriptions inférieures et supérieures à 250.000 €			263,62 €
Prix de retrait			263,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2019 ⁽¹⁾			260,08 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2019 ⁽²⁾			257,25 €
Bénéfice ⁽³⁾		8 877 216,46 €	12,46 €
Distribution de dividendes 2019 ⁽⁴⁾		8 844 271,93 €	
Report à nouveau (après affectation du résultat 2019)		1 406 888,53 €	1,92 €
Surface en m²		67 004,77 m²	
Nombre de lignes du patrimoine		78	
Taux d'occupation financier		93,69 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,89 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 97,81 %

⁽³⁾ Base de 712 707 parts en jouissance sur toute l'année

⁽⁴⁾ Soit une distribution de 12,36 € par part incluant également l'impôt sur les revenus étranger

206 M€
CAPITALISATION

93,69%
Taux
d'occupation
financier

78
Actifs

200
Associés

12,36 €/part
Dividende 2019

1,92 €/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 : 9, rue de Téhéran - 75008 PARIS

RCS PARIS B642037 162

Tel : 01 55 52 53 16

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

RESPONSABLE DE L'INFORMATION :

Madame Monica DA COSTA

▸ Tel : 01 55 52 53 16

▸ Site internet : pierre-gestion.foncia.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

Président

Monsieur **Jean-Jacques DEDOUIT**

19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Vice-Président

Société AVIVA VIE

Représentée par Monsieur **Benoit POZZO DI BORGO**

70, avenue de l'Europe - BOIS COLOMBES (92273)

Secrétaire

Monsieur **Jean-Marie BESSON**

35, boulevard de la Saussaye - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Membres

Madame **Anne-Patricia DEDOUIT**

19, rue Clément Marot - PARIS (75008)

Madame **Anne-Marie CAILLIAU**

24, avenue Jules Janin - PARIS (75116)

Monsieur **Edouard CAILLIAU**

113 du dessous des Berges - PARIS (75013)

Monsieur **Olivier BESSON**

59, rue de la Condamine - PARIS (75017)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

AUDIT CONSULTANTS ASSOCIES

29, Boulevard Malesherbes - PARIS (75008)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22/05/2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2024, mandat renouvelable en juin 2025.

Suppléant

Cabinet RBB Advisors

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

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

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - PARIS (75001)

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

DEPOSITAIRE

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 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. SITUATION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Le capital au 31 décembre 2019 est de 111 985 137,00 €. Il est divisé en 731 929 parts de 153 € de nominal. Le capital est réparti entre 200 associés, composés à hauteur de 95% de personnes morales et 5% de personnes physiques.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31/12	80 894 760	88 387 488	104 208 759	108 621 891	111 985 137
Montant des capitaux collectés	4 449 954	12 058 372	25 673 306	7 293 988	5 794 862
Nombre de parts au 31/12	528 720	577 696	681 103	709 947	731 929
Nombre d'associés	165	171	179	189	200
Prix d'entrée au 31/12	262,64*	265,86*	268,00*	276,58**	281,94**

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2019, deux prix de souscription ont été enregistrés :

A. du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

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

B. du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019

- Souscription inférieure à 250 000 €, 281,94 € par part.
- Souscription supérieure à 250 000 €, 263,00 € par part.

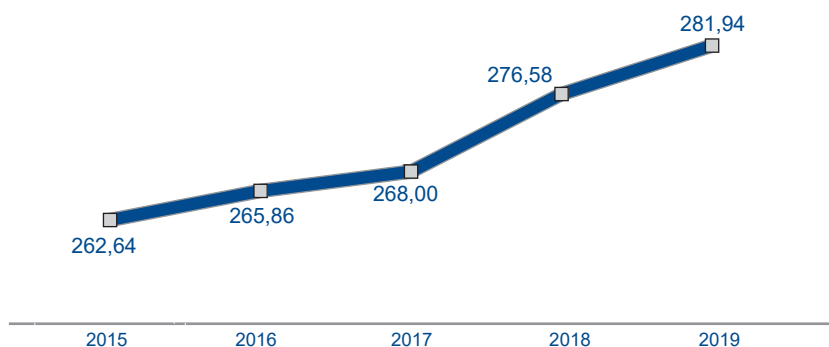
EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	262,64* du 01/01/15 au 31/12/15	265,86* depuis le 01/07/16	268,00* depuis le 01/07/17	276,58** depuis le 01/07/18	281,94** depuis le 01/07/19
Prix de souscription net acquéreur* au 1 ^{er} janvier		262,64	265,86	268,00	276,58
		+ 1,23 %	+ 0,80 %	+ 3,20 %	+ 1,938 %
			+ 7,35 %		

* prix pour les souscriptions inférieures à 100 000 €

** prix pour les souscriptions inférieures à 250 000 €

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

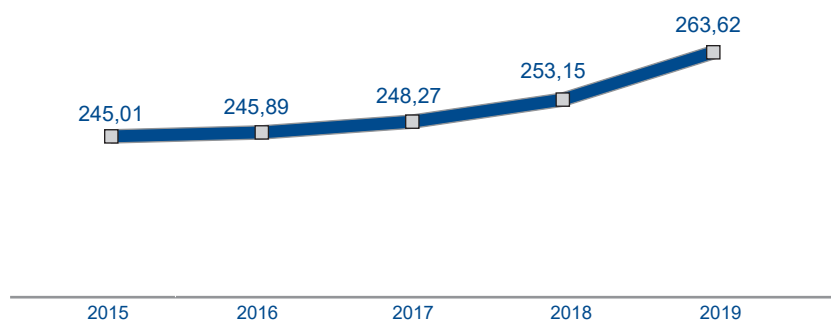


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix moyen pondéré de la part *pour les souscriptions < et > à 100 000 € **pour les souscriptions < et > à 250 000 €	245,01*	245,89*	248,27*	253,15**	263,62**
Variation de prix moyen pondéré ⁽¹⁾		+ 0,36 %	+ 0,97 %	+ 1,97 %	+ 4,14 %
			+ 7,60 %		

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

Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 13§1 des statuts :

- **il existe des demandes de souscriptions** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :
 - **01/01/2019 au 30/06/2019** : prix de souscription en vigueur de 276,58€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% soit 18,58€, soit une valeur de retrait de 258,00 € par part.
 - **01/07/2019 au 31/12/2019** : prix de souscription en vigueur de 281,94€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 6% soit 18,94€, soit une valeur de retrait de 263,00 € 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 du présent rapport, 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 2019

Au cours de l'exercice 2019, il a été enregistré la souscription de 22012 parts au nominal de 153€ et le retrait de 30 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 21982 parts au nominal de 153€, soit 3 363 246€.

Au 31 Décembre 2019, il n'y a eu aucune demande de retrait de parts non satisfaite.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	1903	18060	1036	2230	30
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	0,36%	3,13%	0,15%	0,31%	0,004%
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 2019 de 78 actifs immobiliers représentant une surface totale de 67 004,77 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 165 879 238 €.

CREDIT FONCIER EXPERTISE votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2019 à 200 472 000 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2019, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 186 871 000 € en 2019, contre 181 177 100 € en 2018, faisant ainsi apparaître une hausse de 3,14 %.

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.

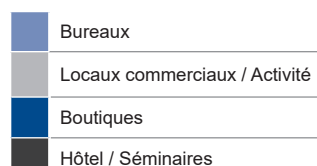
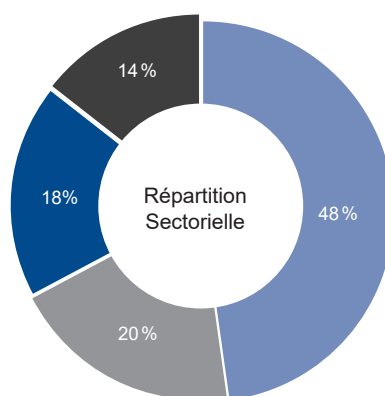
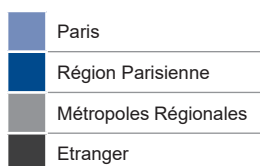
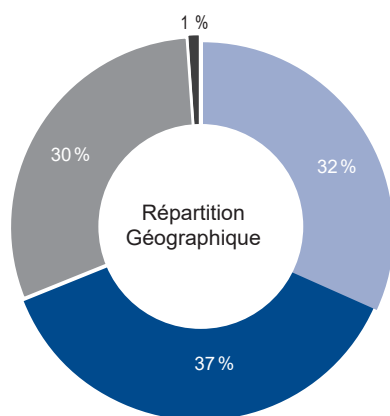
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

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

		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	30 443 000 15,19%	53 518 000 26,70%	12 165 000 6,07%		96 126 000 47,95%
	LOCAUX COMMERCIAUX & ACTIVITES	12 200 000 6,09%	11 382 000 5,68%	15 590 000 7,78%		39 172 000 19,54%
	BOUTIQUES	21 367 000 10,66%	9 640 000 4,81%	5 690 000 2,84%		36 697 000 18,31%
	HOTELS / SEMINAIRES			26 297 000 13,12%	2 180 000 1,09%	28 477 000 14,20%
	TOTAUX	64 010 000 31,93%	74 540 000 37,18%	59 742 000 29,80%	2 180 000 1,09%	200 472 000 100,00%

REPARTITION DU PATRIMOINE

en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

► **Acquisitions** : Lors de l'exercice 2019, la SCPI a réalisé trois acquisitions :

	En € droits & frais inclus
84/86 cours de Vincennes - PARIS (75012) Local commercial de 359 m² acquis le 07/01/2019	4 565 000
95 quai de Bacalan - BORDEAUX (33000) Local commercial de 1 143 m² acquis le 22/03/2019	4 552 800
1 rue de la Rolandière - FAVERGES DE LA TOUR (38110) Séminaire de 2 160,50 m² acquis le 19/12/2019	5 250 000
Total	14 367 800

► **Cession** : Lors de l'exercice 2019, la SCPI a réalisé aucune cession

	En € net vendeur
Total	

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation financier au 31 décembre 2019 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) ressort à 93,69 %.

Le montant des loyers facturés en 2019 s'élevait à 11 487 239,22 € contre 10 188 441,71 € en 2018 soit une augmentation de 12,75 % liée essentiellement aux nouvelles acquisitions réalisées en 2018 et 2019.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

30.84	24/26 rue Cotentin - PARIS (15 ^{ème}) Acquisition 2018 - Effet année pleine	492 896,89
30.85	84/86 cours de Vincennes - PARIS (12 ^{ème}) Acquisition 2019 - Effet année pleine	233 302,87
30.86	94-95 Quai de Bacalan - BORDEAUX (33) Acquisition 2019	196 781,47
30.83	208 avenue du 8 Mai 1945 - RILLIEUX LA PAPE (69) Acquisition 2018 - Effet année pleine	186 521,74
30.46	5 rue de l'ancienne Mairie - CLICHY (92) Relocation	73 545,51
30.81	Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE Augmentation loyer suite aux travaux	50 994,30
30.37	4 rue de Castellane - PARIS (6 ^{ème}) Relocation	44 916,66
30.01	Le Forum - LE FAYET (02) Relocation en 2018 - Effet année pleine	27 268,91
30.44	Parc Club du Millénaire - MONTPELLIER (34) Relocation en 2018 - Effet année pleine	14 841,94

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE (en €)

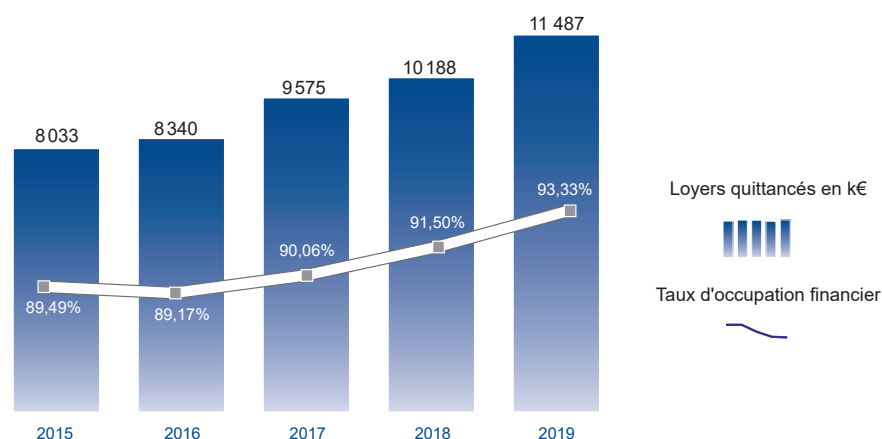
30.20	85 rue des trois Fontanot - NANTERRE (92) Vacance depuis le 1 ^{er} avril 2019	- 96 562,93
30.30	34 rue Saint Jean - NANCY (54) Vacance, franchise et baisse de loyer pour relocation	- 67 880,04
30.06	ZA Coignières - MAUREPAS (78) Vacance - Effet en année pleine	- 45 592,73
30.22	Le Capitole - LYON (69) Vacance depuis le 1 ^{er} octobre 2019	- 12 667,19
30.31	31 rue Saint-Placide - PARIS (6 ^{ème}) Vacance et franchise	- 27 962,42

	2015	2016	2017	2018	2019
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	8 976 681	9 353 031	10 631 335	11 135 451	12 308 350
Loyers quittancés	8 033 045	8 340 427	9 574 564	10 188 442	11 487 239
	+ 3,83 %		+ 14,80 %	+ 6,41 %	+ 12,75 %
	+ 43 %				

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018	MOYENNE 2019
89,49 %	89,17 %	90,06 %	91,50 %	93,33 %

Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période

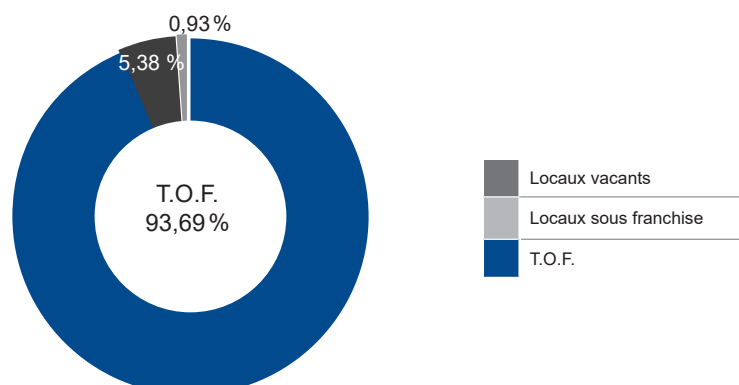
Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 5 ans



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2018	91,40 %	88,32 %	91,99 %	94,15 %
2019	94,51 %	92,69 %	92,45 %	93,69 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2019, 7 589 m² sur un total de 67 004,77 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 31 décembre 2019



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 31/12/18					Relocation en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
30.06	Za Coignières - Ilôt 7 MAUREPAS (78 310)									
	Kuchen Concept	06/11/18	500	50 000						50 000
30.07	Lotissement Baichère CARCASSONNE (11 000)									
	La Halle	01/08/13	925	55 000						55 000
30.14	Horizon Sud 137 rue Paul Hochart L'HAY LES ROSES (94 240)									
	L'OREAL	30/09/14	1 683	117 784						117 810
30.37	4, rue de Castellane PARIS (75 008)									
	Pech	01/01/18	218	39 160	LE TRIANGLE	07/01/19	218	55 000	+ 40%	9 819
30.39	1, Allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)									
	Axa Beguinot	30/06/17	61	6 022	SIMAP BATIMENT	01/07/19	61	6 100	+ 1%	3 011
30.42	L'Escorial VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)									
	Cesi	14/08/17	118	8 960						8 960
	Bleger rhein Poupon	01/01/17	180	12 600						12 600
	Cesi	14/08/17	319	22 330						22 330
	La Poste	01/07/13	409	28 630						28 630
	Vacant	01/01/08	270	18 900						18 900
	Extelia/Docapos	01/01/09	180	59 460						59 460
	Docapost BPO	31/06/16	836							
	Seba Al Agence de Nancy	01/04/12	225	15 750						15 750
	Michel Poupon	30/06/16	49	3 430						3 430
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)									
	Bronson	10/01/17	230	41 400	MC CONSEIL	25/11/19	230	48 930	+15%	37 237
	Elgea	13/05/18	109	18 720	JULBUL	01/02/19	109	22 710	+ 21%	5 334
	Formapro Alternance	01/01/18	327	52 320						52 320
30.47	Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34 000)									
	JDG World	07/12/18	152	13 680	GEOXIA MAISONS	01/05/19	152	15 960	+ 16%	7 347
30.63	77, rue du Faubourg Saint Antoine PARIS (75 011)									
	El Kasri Yassine	01/01/13	60	4 000						4 000
Total Surfaces vacantes			6 851,00		Total Surfaces relouées		770,00			
Solde de locaux vacants au 31/12/19 (hors locaux vendus)			6 081,00		Total m² vendus		0,00			

Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocation en 2019						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	
30.20	85, rue des trois Fontanot NANTERRE (92000)										
	A.C.M.S.	31/03/19	410	102 500						76 875	
30.22	Le Capitot LYON (69003)										
	AECOM FRANCE	30/09/19	300	36 000						9 000	
30.30	34, rue Saint-Jean NANCY (54000)										
	H & M	30/04/19	420	170 521	SNIPES	12/07/19	420	150 000	- 12 %	50 943	
30.31	31, rue Saint Placide PARIS (75006)										
	SM BELLEVILLE	30/06/19	125	130 142	HARMONIE	01/07/19	125	87 000	- 33 %	7 250	
30.39	1, Allée du Moulin Berger ECULY (69130)										
	IT Communication	08/08/19	32	3 200						1 270	
	SIMAP BATIMENT	01/07/19	42	4 200						2 100	
	EVOLY Consulting	02/06/19	119	10 710						6 149	
30.42	L'Escurial VANDOEUVE LES NANCY (54500)										
	NEOPOST	30/11/19	279	19 530						3 238	
30.44	Le Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34036)										
	Sports Conseils	22/03/19	326	29 340						22 865	
30.47	Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34000)										
	ADECCO MEDICAL	21/07/19	145	17 734	VITALLIANCE	22/07/19	145	15 950	- 10 %	2 687	
	JDG WORLD	30/04/19	152	15 200	GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	01/05/19	152	15 960	- 5 %	7 348	
30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92000)										
	IHI CORPORATION	31/01/19	125,90	58 774	VALUEIN	01/02/19	125,90	54 000	- 8 %	8 850	
	Total Surfaces vacantes		2 475,90		Total Surfaces relouées		967,90				
	Solde de locaux vacants au 31/12/19 (hors locaux vendus)		1 508,00								

D. TRAVAUX

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

Au 31 décembre 2019, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 2 089 448,60€ après dotation de 1 416 086,35€ et reprise de 185 214,11€ au cours de l'exercice 2019.

Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 137 771,29€.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2019				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
30.20	85, rue des Trois Fontanot NANTERRE (92000)	Travaux de remise en état des locaux vacants avant relocation et travaux de copropriété	192 493	
30.18	15, avenue de la Libération MELUN (77000)	Travaux de copropriété : réfection de la descente de parking	23 185	
30.48	20 bis, rue de la Boissière PARIS (75016)	Travaux de copropriété : ravalement de la cour	22 004	
30.14	137, rue Paul Hochart L'HAYE LES ROSES (92240)	Travaux de copropriété : sécurisation du site	15 482	
30.36	42-42 bis rue de Bourgogne PARIS (75007)	Travaux de copropriété : ravalement immeuble	13 908	
30.39	1 Allée du Moulin Berger ECULLY (69130)	Travaux de remise en état des locaux vacants avant relocation	10 819	
30.47	Le Millénaire Bât 3-5 MONTPELLIER (34000)	Travaux de remise en état des locaux vacants avant relocation	10 657	

**Travaux prévus pour l'année 2020
dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation**

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
30.20	82, rue des Fontanots NANTERRE (92 000)	Solde des travaux de rénovation de lot vacant et remplacement CTA	30 000
30.22	Le Capitole LYON (69 003)	Travaux de rénovation de lot vacant avant relocation avec remplacement du rafraichissement d'air	170 000
30.39	1, allée du Moulin Berger ECULLY (69 130)	Travaux de rénovation des locaux vacants	50 000
30.44	Le Parc club du millénaire MONTPELLIER (34 036)	Travaux de rénovation des locaux vacants, remplacement du compresseur et rénovation des parties communes	190 000
30.46	5, rue de l'ancienne Mairie CLICHY (92 110)	Rénovation lots vacants du rez-de-chaussée avant relocation, installation du climatisation au 4 ^{ème} étage et renforcement de la porte de l'immeuble	135 000
30.47	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER (34 036)	Remplacement de la porte au bât 3 et ravalement de la façade bât 5	30 000
30.64	55, rue Raspail LEVALLOIS PERRET (92 300)	Rénovation des lots vacants avant relocation et réfection climatisation	650 000
30.66	64, rue Louise Michel LEVALLOIS PERRET (92 300)	Remplacement compresseur de climatisation et reprise pierre sur la façade	30 000
30.68	17, rue d'Orléans NEUILLY SUR SEINE (92 200)	Travaux sur le monte voiture	25 000
30.69	9/11, rue Hector G. Fontaine ASNIERES (92 600)	Travaux de réfection de la climatisation, remplacement cabine ascenseur et porte de parking	470 000
30.84	rue du Cotention PARIS (75 015)	Travaux de copropriété : ravalement de façade, réfection étanchéité toiture, flocage parking et ventilation	240 000

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.

Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 22 mai 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

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.



REGLEMENTATION

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.

- La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisée par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.
- L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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 (GFIG), 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 2019, 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 2019 a représenté 1,480 M€ pour un effectif moyen de 26 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 20,10 % (13,56 % en rémunération fixe et 6,54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

MODIFICATIONS DES STATUTS

Changement du siège social :

Le 1^{er} Juillet 2019, la Société de Gestion a transféré son siège social au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. En conséquence la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n° 10) permettant de modifier l'article 4 des statuts.

Modification du capital statutaire maximum :

La Société de Gestion présentera lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°11) permettant de déplaçonner le capital de Piervenues actuellement plafonné à 130.050.000 euros représenté par 850.000 parts de 153 euros, pour le passer à 145.350.000 euros soit 950.000 parts de 153 euros de valeur nominale.

Modification de l'article 10 des statuts :

La Société de Gestion, ne délivrant plus de certificats nominatifs des parts, soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°13) permettant de modifier l'article 10 des statuts "PARTS SOCIALES" afin de supprimer toute référence à la possibilité d'obtenir ledit certificat.

Modification de l'article 34 des statuts :

La doctrine administrative (BOFIP-BIC-CHAMP-70-20-10-20) du 12 septembre 2012, précise la répartition des bénéfices en cas de démembrements de parts et indique notamment qu'en cas de réalisation de profits exceptionnels issus des plus-values de cessions d'immeubles, les dividendes afférant à ces revenus dits exceptionnels sont imposés chez le nu-propriétaire. La Société de Gestion a décidé de suivre la position de l'administration fiscale et de préciser la répartition des revenus, selon leur nature, en cas de parts démembrées, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, dans les statuts.

En conséquence, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°14) permettant de modifier l'article 34 des statuts.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI PIERREVENUS comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1^{er} 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 2019

	Français	Allemand
Revenu Brut	11 328 895 €	151 378 €
Charges déductibles	1 697 077 €	47 476 €
Intérêt d'emprunt	140 543 €	
Revenu net	9 491 275 €	103 902 €
Soit par part en pleine jouissance	13,20 €	0,14 €
Soit un total par part en pleine jouissance (13,20 € + 0,14 €)	13,34 €	
Impôt acquitté à l'étranger		0,03 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	8 877 216,46 €
Réintégrations	1 722 372,15 €
Déductions	-1 420 531,62 €
Plus value de cessions	0,00 €
Résultat fiscal	9 179 056,99 €
Soit par part en pleine jouissance	12,77 €
Dont résultat foncier de source Allemande	0,14 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,03 €



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

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	12,61	11,97	12,74	12,34	13,34
Produits financiers brut	0,006	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	10,44	10,83	8,26	7,61	12,77
⁽¹⁾ Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français		0,03	0,22	0,20	0,14
Impôt acquitté en Allemagne				0,03	0,03

TRESORERIE

Au 31 décembre 2019, la trésorerie s'établit à 403 111,93€ avant la distribution du 4^{ème} trimestre 2019, qui s'élève à 2 221 577,13 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et de la faculté d'autorisation de découvert, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté d'autorisation de découvert en fin d'année 2019 à hauteur de 9628028€ ainsi que du recours à l'emprunt à hauteur de 7 000 000€. Ce crédit et cette facilité de caisse ont été consentis par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

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

Recours à l'emprunt

La SCPI PIERREVENUS est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 22 mai 2019 à emprunter à hauteur de 40 000 000 €.

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

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

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 8 877 216,46€ soit 12,46€ par part pour 712 707 parts en jouissance sur toute l'année contre 8 577 521,90€ pour l'exercice 2018.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,36€ par part en 2019 pour une part en jouissance sur l'année entière étant précisé qu'il a été déduit au 4^{ème} trimestre 2019, le montant de l'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,03 € par part.

Par ailleurs, une dotation de 32 944,53€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2019.

Enfin, conformément à la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale mixte de Mai 2019 et aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2018, soit 1,87 € par nouvelle part souscrite dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2019 un montant de 41 260,21 € (1,87 € x 21 982 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2019 à la somme de 1 406 888,53 €, **soit 1,92 € par part sur une base de 731 929 parts au 31 décembre 2019.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2019

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2019	8 877 216,46 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2018	1 332 683,79 €
Reconstitution de report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	41 260,21 €
Résultat disponible	10 251 160,46 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 12,36 € par part en jouissance sur toute l'année	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2019 :	8 844 271,93 €
Report à nouveau après affectation	1 406 888,53 €

	2015	2016	2017	2018	2019
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	12,60	12,36	12,36	12,36	12,36**
DVM*+	5,14 %	5,03 %	4,98 %	4,88 %	4,69 %
Pour mémoire : Prix moyen pondéré de la part *(souscription < et > 100 000 €) ** (souscription < et > 250 000 €)	245,01*	245,89*	248,27*	253,15*	263,62**

* 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.

** dont 0,03 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

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)	1,615	1,500	1,902	1,877	1,922

TAUX DE RENDEMENT INTERNE* (T.R.I.)			
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2014 → 2019	2009 → 2019	2004 → 2019	1999 → 2019
4,75%	5,38%	8,32%	7,69%

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

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

VALEUR COMPTABLE	Total Capitaux Propres après la distribution du 4 ^{ème} trimestre 2019 ⁽¹⁾	143 313 913,32€	195,80 €/part*
VALEUR DE REALISATION	Valeur d'expertise HD des Immeubles ⁽²⁾	200 472 000,00€	
	Total des autres Actifs nets	- 20 475 876,89€	
		179 996 123,11€	245,92 €/part*
VALEUR RECONSTITUTION	Valeur de réalisation	179 996 123,11€	
	Frais et droits d'Enregistrement de 6,90% ⁽³⁾ ou 7,50 % sur valeur d'expertise HD ⁽²⁾	14 241 458,00€	
	Commission de souscription de 3 % HT	6 007 347,87€	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription supérieure ou égale à 250 000 €		200 244 928,98€	273,59 €/part*
Commission de souscription de 6 % HT, soit 7,20 % TTC		14 417 634,89€	
VALEUR DE RECONSTITUTION pour une souscription inférieure à 250 000 €		214 662 563,87€	293,28 €/part*

⁽¹⁾ La valeur comptable tient compte de la distribution du 4^{ème} trimestre d'un montant de 2221577,13€.

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

* Nombre total de parts : 731 929

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



EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	15,46	99,53 %	15,27	98,66 %	14,93	96,55 %	14,75	97,62 %	15,98	99,51 %
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,07	0,44 %	0,21	1,34 %	0,53	3,45 %	0,36	2,38 %	0,08	0,49 %
TOTAL PRODUITS	15,54	100 %	15,48	100 %	15,46	100 %	15,11	100 %	16,06	100 %
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	0,94	6,04 %	0,88	5,71 %	0,91	5,91 %	0,88	5,83 %	0,94	5,86 %
Autres frais de gestion	0,52	3,36 %	0,47	3,01 %	0,47	3,01 %	0,51	3,38 %	0,42	2,63 %
Entretien du patrimoine	0,84	5,41 %	0,52	3,34 %	1,04	6,70 %	0,43	2,85 %	0,45	2,78 %
Charges locatives non récupérables	1,07	6,89 %	0,96	6,22 %	0,92	5,96 %	0,76	5,03 %	0,59	3,68 %
Sous-total charges externes	3,46	20,31 %	3,36	21,70 %	2,83	18,27 %	2,58	17,09 %	2,40	14,94 %
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,16	1,04 %	0,54	3,47 %	0,24	1,54 %	0,25	1,65 %	1,97	12,28 %
Autres provisions nettes	-0,66	-4,26 %	-0,27	-1,71 %	-0,53	-3,46 %	-0,15	-0,99 %	-0,67	-4,17 %
Sous-total charges internes	-0,50	-3,22 %	0,27	1,76 %	-0,30	-1,91 %	0,10	0,66 %	1,30	8,11 %
TOTAL CHARGES	2,86	18,49 %	3,10	20,02 %	3,04	19,66 %	2,68	17,75 %	3,70	23,06 %
RESULTAT COURANT	12,66	81,51 %	12,38	79,98 %	12,42	80,34 %	12,43	82,25 %	12,36	76,94 %
Report à nouveau	1,62	11,42 %	1,62	10,43 %	1,96	12,66 %	1,87	12,38 %	1,99	12,37 %
Variation du report à nouveau	0,01		0,06		0,63		0,06		0,11	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,60	81,09 %	12,36	79,86 %	12,36	79,93 %	12,36	81,80 %	12,25	76,32 %
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	12,55	81,00 %	12,36	79,86 %	12,36	79,93 %	12,36	81,80 %	12,25	76,32 %

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2018	2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	155 093 941,42	5 786 973,10	160 880 914,52
+ Cessions d'immeubles	6 509 144,93		6 509 144,93
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts	7 000 000,00		7 000 000,00
- Commissions de souscriptions	- 226 726,38	- 8 997,58	- 235 723,96
- Acquisitions d'immeubles	- 162 321 958,68	- 14 323 330,81	- 176 645 289,49
- Frais d'acquisitions	- 13 774 814,55	- 706 445,03	- 14 481 259,58
- Divers	- 93 465,29	- 15 775,60	- 109 240,89
TOTAUX	- 7 813 878,55	- 9 267 575,92	- 17 081 454,47

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2015	2016	2017	2018	2019
Capitaux propres au 31 décembre	99 928 342,24 189,00	110 735 634,57 191,68	134 376 542,60 197,29	138 168 178,53 194,62	143 313 913,32 195,80
Valeur comptable	106 404 401,80 201,25	115 849 091,80 200,54	140 077 241,93 205,66	151 145 491,05 212,90	164 512 654,86 224,77
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	124 736 800,00 235,92	134 605 904,00 233,00	165 212 655,00 242,57	181 177 100,00 255,20	200 472 000,00 273,90
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	120 163 960,18 227,27	131 391 016,28 227,44	160 715 588,64 235,96	169 071 357,37 238,15	179 996 123,11 245,92
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	142 006 535,01 268,59	156 145 393,99 270,29	190 932 634,31 280,33	201 460 089,55 283,77	214 662 563,87 293,28

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

DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	7						75					
Montant total des factures concernées HT		6 151,52				6 151,52		317 959,91			919 920,91	1 237 880,82
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								2,32%	0,00%	0,00%	6,72%	9,04%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs						Paiement à réception des factures par le client					

S.C.P.I. PIERREVENUS

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2019

Table des matières

INTRODUCTION	25
ETAT DU PATRIMOINE	26
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	27
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	28
ANNEXES	29
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	34
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	35

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2019 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 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	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	164 512 654,86	200 472 000,00	151 145 491,05	181 177 100,00
Immobilisations en cours	1 366 583,95		410 416,95	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 089 448,60		- 1 281 986,84	
Provisions pour risques et charges	- 30 000,00	- 30 000,00	- 30 000,00	- 30 000,00
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	163 759 790,21	200 442 000,00	150 243 921,16	181 147 100,00
<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...)	109 240,89	109 240,89	93 465,29	93 465,29
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 539 981,26	1 539 981,26	1 068 811,25	1 068 811,25
Autres créances	889 947,18	889 947,18	365 017,82	365 017,82
Provisions pour dépréciation des créances	- 688 103,99	- 688 103,99	- 562 636,90	- 562 636,90
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	403 111,93	403 111,93	755 387,30	755 387,30
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	2 254 177,27	2 254 177,27	1 720 044,76	1 720 044,76
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 18 733 702,28	- 18 733 702,28	- 10 914 618,87	- 10 914 618,87
Dettes d'exploitation	- 398 310,26	- 398 310,26	- 419 415,65	- 419 415,65
Dettes diverses	- 3 568 041,62	- 3 568 041,62	- 2 448 836,20	- 2 448 836,20
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 22 700 054,16	- 22 700 054,16	- 13 782 870,72	- 13 782 870,72
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			- 12 916,67	- 12 916,67
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)			- 12 916,67	- 12 916,67
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	143 313 913,32		138 168 178,53	
Valeur estimée du patrimoine		179 996 123,11		169 071 357,37

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2019

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	108 621 891,00		3 363 246,00	111 985 137,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	46 472 050,42		2 423 727,10	48 895 777,52
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 14 001 540,93		- 715 442,61	- 14 716 983,54
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	- 4 256 905,75	-	-	- 4 256 905,75
Réserves	-			-
Report à nouveau	1 295 214,28	37 469,51	41 259,77	1 373 943,56
Résultat de l'exercice	8 577 521,80	- 8 577 521,90	8 877 216,46	8 877 216,46
Acomptes sur distribution	- 8 540 052,39	8 540 052,39	- 8 844 271,93	- 8 844 271,93
TOTAL GENERAL	138 168 178,53	-	5 145 734,79	143 313 913,32

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	11 487 239,22	10 188 441,71
Charges facturées	2 154 537,16	1 890 105,86
Produits annexes	162 722,05	228 600,10
Reprise de provisions pour gros entretiens	608 624,59	169 825,05
Transfert de charges immobilières	4 667,86	-
Total I : Produits immobiliers	14 417 790,88	12 476 972,72
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 2 154 537,16	- 1 890 105,86
Travaux de gros entretiens	- 185 214,11	- 139 825,05
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 137 771,29	- 159 647,70
Dotation aux provisions pour gros entretien	- 1 416 086,35	- 171 172,05
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 427 638,53	- 527 798,94
Total II : Charges immobilières	- 4 321 247,44	- 2 888 549,60
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	10 096 543,44	9 588 423,12
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	23 880,87	114 460,14
Transferts de charges d'exploitation	674 182,84	1 138 229,79
Total I : Produits d'exploitation	698 063,71	1 252 689,93
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 676 954,55	- 609 190,06
Charges d'exploitation de la société	- 287 417,39	- 326 744,44
Charges prélevées s:capitaux propres	- 674 182,84	- 1 138 229,79
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 149 347,96	- 148 912,55
Total II : Charges d'exploitation	- 1 787 902,74	- 2 223 076,84
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 1 089 839,03	- 970 386,91
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	- 148 218,81	- 28 550,31
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 148 218,81	- 28 550,31
Résultat financier C = (I+II)	- 148 218,81	- 28 550,31
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	105 562,41	18 036,00
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	105 562,41	18 036,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- 86 831,55	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	- 30 000,00
Total II : Charges exceptionnelles	- 86 831,55	- 30 000,00
Résultat exceptionnel D = (I+II)	- 18 730,86	- 11 964,00
RESULTAT NET (A+B+C+D)	8 877 216,46	8 577 521,90

ANNEXES

EVENEMENT POST CLÔTURE :

Les comptes de l'exercice 2019 de votre SCPI n'ont pas été affectés par l'épidémie de COVID 19.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de PIERREVENUS en particulier.

Ceci étant, PIERREVENUS entame l'année 2020 avec une position financière saine et bénéficie d'une répartition du patrimoine de la SCPI PIERREVENUS, tant sectorielle que géographique, permettant une bonne mutualisation du risque locatif.

Les événements survenus et les perspectives d'avenir pour votre SCPI vous sont décrits plus en détail au début du présent rapport.

Annexes à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 143 313 913,32 € et au compte de résultat de l'exercice, dégageant un bénéfice de 8 877 216,43 €.

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

1. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Immobilisations corporelles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE

2. Informations sur les comptes

2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non applicable
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE

3. Informations diverses

3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts et facilité de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Variation du capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

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

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

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

1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Nous vous rappelons qu'au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) a été remplacée par la provision pour gros entretien (PGE). Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	PGE 31/12/2019
	Réalisé	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	Planifié	
	-	+	+	+	+	+	
Dépenses prévues		1 321 448,59	540 000,00	305 000,00	270 000,00	225 000,00	
Provision sur gros entretiens	- 533 000,00	1 321 448,59	432 600,00	183 000,00	108 000,00	45 000,00	2 089 448,59

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 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2019
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	151 145 491,05	13 367 163,81		164 512 654,86
Immobilisations en cours	410 416,95	956 167,00		1 366 583,95
Agencements, aménagements divers				
SOUS-TOTAL	151 555 908,00	14 323 330,81	-	165 879 238,81
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	93 465,29	16 773,83	998,23	109 240,89
SOUS-TOTAL	93 465,29	16 773,83	998,23	109 240,89
TOTAUX	151 649 373,29	14 340 104,64	998,23	165 988 479,80

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Locaux Commerciaux					
30-01	Le Forum - LE FAYET (02100)	Septembre 1988	100	500,00	323 588
30-02	C.C.Givors II Vallées - GIVORS (69700)	Mars 1989	100	1 380,00	984 821
30-03	Saint Jean de Vedas - MONTPELLIER (34000)	Mars 1989	100	867,00	657 055
30-05	Forum Le Poinçonnet - LE POINCONNET (36330)	Mars 1989	100	1 300,00	924 847
30-06	ZA Coignières IIôt 7 - MAUREPAS (78310)	Juin 1989	100	500,00	393 410
30-07	Lotissement Baichère - CARCASSONNE (11000)	Juillet 1989	100	1 858,00	1 280 572
30-09	Zone de la Carbonnière - BARENTIN (76360)	Octobre 1989	100	750,00	544 243
30-10	Zac le Petit Noyer - PONTAULT COMBAULT (77340)	Octobre 1989	100	1 217,00	1 325 218

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

Bureaux					
30-11	Le Méliès - MONTREUIL (93100)	Mars 1990	100	484,00	1 183 529
30-13	59 rue Auguste Perret - CRETEIL (94000)	Mai 1990	100	508,00	726 699
30-14	137 rue Paul Hochart - L'HAY LES ROSES (92240)	Octobre 1990	100	1 638,00	3 048 980
30-18	15 avenue de la Libération - MELUN (77000)	Mars 1991	100	3 036,00	5 781 185
30-20	85 rue des Trois Fontanot - NANTERRE (92000)	Juin 1992	100	410,00	1 729 550
30-22 & 23	Immeuble Le Capitole - LYON (69003)	Juillet 1992	100	647,00	1 125 243
30-28	82 rue Thiers - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Mai 1995	100	486,00	1 704 186
30-39	1 Allée du Moulin Berger - ECULLY (69130)	Octobre 2000	100	671,00	606 640
30-42	L'Escurial - VANDOEUVE LES NANCY (54500)	Avril 2004	100	3 539,00	1 904 000
30-43	Le Parc Club de L'Eraudière - NANTES (44300)	Avril 2004	100	2 455,00	1 937 450
30-44	Parc Club du Millénaire - MONTPELLIER (34036)	Avril 2004	100	1 534,00	1 410 334
30-46	5 rue de l'Ancienne Mairie - CLICHY (92110)	Janvier 2006	100	1 464,00	3 807 196
30-47	Le Millénaire Bât 3-5 - MONTPELLIER (34000)	Mars 2006	100	1 667,00	1 759 088
30-48	20 bis rue de la Boissière - PARIS (75016)	Octobre 2007	100	447,00	3 458 000
30-50	14 avenue de l'Opéra - PARIS (75001)	Février 2008	100	193,00	1 727 250
30-65	2/4/4 bis rue Lord Byron - PARIS (75008)	Juillet 2012	100	654,10	4 940 000
30-66	64 rue Louise Michel - LEVALLOIS PERRET (92300)	Janvier 2014	100	1 652,00	7 974 768
30-68	17 rue d'Orléans - NEUILLY SUR SEINE (92200)	Juillet 2015	100	857,00	7 601 600
30-69	9/11 rue Hector G. Fontaine - ASNIERES SUR SEINE (92600)	Juillet 2016	100	1 263,00	6 350 000
30-72	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	Janvier 2017	20	2 404,20	8 920 000
30-84	24/26 rue Cotentin - PARIS (75015)	Décembre 2018	100	1 381,50	9 750 000
30-85	84/86 cours de Vincennes - PARIS (75012)	Janvier 2019	100	359,00	4 250 000
30-86	95 quai de Bacalan - BORDEAUX (33000)	Mars 2019	100	1 143,00	4 263 000
SOUS-TOTAL BUREAUX				28 892,80	85 958 698

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

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Boutiques (suite)					
30-52	97 rue de Paris - LES LILAS (93260)	Décembre 2008	100	208,00	1 363 720
30-53	44 rue de la République - ROMAINVILLE (93230)	Décembre 2008	100	103,00	257 500
30-55	13-19 rue Marcel Sembat - SAINT-DENIS (93200)	Décembre 2008	100	90,40	327 540
30-57	126-132 avenue Division Leclerc - ANTONY (92160)	Décembre 2008	100	113,00	484 100
30-58	Résidence Porte Bannier - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	122,28	336 810
30-59	Esplanade Coligny - ORLEANS (45000)	Décembre 2008	100	118,23	311 060
30-60	Le Clos de L'Echevin - MIONS (69780)	Décembre 2008	100	104,18	174 070
30-61	49-57 avenue Pierre Brossolette - MONTRouGE (92120)	Décembre 2008	100	525,54	1 708 770
30-62	6 rue Arsene Houssaye - PARIS (75008)	Février 2011	100	302,00	2 472 000
30-67	Le Gray d'Albion - CANNES (06400)	Février 2015	100	93,00	2 444 000
SOUS-TOTAL BOUTIQUES				3 865,63	18 955 765
Bureaux et Locaux Commerciaux					
30-08	15 quai de Versailles - NANTES (44000)	Septembre 1989	100	558,00	1 068 041
30-64	55 rue Raspail - LEVALLOIS PERRET (92300)	Octobre 2011	100	2 959,00	10 500 000
SOUS-TOTAL BUREAUX et LOCAUX COMMERCIAUX				3 517,00	11 568 041
Bureaux et Boutiques					
30-63	77 rue du Faubourg Saint-Antoine - PARIS (75011)	Juillet 2011	100	579,00	5 510 500
SOUS-TOTAL BUREAUX et BOUTIQUES				579,00	5 510 500
Bureaux et Locaux d'activités					
30-83	208 avenue du 8 Mai 1945 - RILLIEUX LA PAPE (69140)	Octobre 2018	100	1 942,00	4 285 000
SOUS-TOTAL BUREAUX et LOCAUX D'ACTIVITES				1 942,00	4 285 000
Hôtels / Séminaires					
30-70	17 rue Nationale - SAINT JUST (60540)	Septembre 2016	10	910,00	1 679 610
30-71	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	Octobre 2016	10	1 625,40	2 125 512
30-73	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	Mai 2017	40	1 207,60	1 929 166
30-74	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	1 574,00	2 341 585
30-75	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	Mai 2017	40	919,60	1 724 604
30-76	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	Mai 2017	40	1 090,00	1 206 949
30-77	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	Mai 2017	40	953,20	1 158 065
30-78	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	Mai 2017	40	1 021,20	1 405 096
30-79	45 avenue Général Patton - SAINT-AVOLD (57500)	Mai 2017	40	1 317,60	1 325 669
30-80	ZA Ile Napoléon RD 201 - SAUSHEIM (68390)	Mai 2017	40	698,00	1 108 866
30-81	Domaine de Bellinglise - ELINCOURT STE MARGUERITE (60157)	Août 2017	100	4 242,00	7 232 388
30-87	1 rue de la Rolandière - FAVERGES DE LA TOUR (38110)	Décembre 2019	50	2 160,50	4 700 000
SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES				17 719,10	27 937 510
TOTAL SCPI PIERREVENUS				67 004,77	165 879 239

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2019
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients(*)	562 636,90	149 347,96	23 880,87	688 103,99
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. pour risques et charges	30 000,00	-	-	30 000,00
. provision pour gros entretien**	1 281 986,84	1 416 086,35	608 624,59	2 089 448,60
TOTAUX	1 874 623,74	1 565 434,31	632 505,46	2 807 552,59

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

** Une revue complète du plan de travaux de chaque immeuble et l'ajustement en conséquence des dotations constituées dans le passé ont nécessité d'augmenter globalement la PGE de 807 461,76 €

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2018 s'élevait à 8 577 521,90 €, et il a été distribué un dividende de 8 540 052,39 €.

La différence soit 37 469,51 €, a été imputée sur le report à nouveau.

2.7 VARIATION DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau s'élève au 31 décembre 2019 à 1 373 943,56 euros.

Report à nouveau au 01/01/2019	1 295 214,28
Affectation du résultat 2018	37 469,51
Reconstitution du report à nouveau 1,877 € sur nouvelle part acquise soit 21 982	41 259,77
Total du report à nouveau au 31/12/2019	1 373 943,56

Nous vous rappelons que la reconstitution du report à nouveau a été prélevée sur la prime d'émission conformément à l'article 9 des statuts modifié lors de la dernière Assemblée Générale.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges locatives à régulariser	23 668,79
Locataires et comptes rattachés factures à établir	84 878,97
TOTAL	108 547,76

3.2 CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - factures non parvenus	75 270,00
Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	15 088,87
Dettes d'exploitation - charges locataires à régulariser	107 505,80
Dettes diverses - charges à payer	9 907,18
Dettes diverses - charges d'état à payer	129 011,82
Dettes financières - intérêts courus sur emprunts	19 079,28
TOTAL	355 862,95

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES	
Néant	-
TOTAL	18 036,00

PRODUITS	
Ajustement dotation PGE	31 912,20
Droits d'entrée locataire SNIPES	25 000,00
Caisse des dépôts déblocage fonds locataires irrécouvrables	38 922,39
Cession actif partie commune propriété	9 602,82
Dégrèvements impôts taxes foncières	125,00
TOTAL	105 562,41

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITE DE CAISSE

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

Le découvert bancaire Banque Palatine au 31 décembre 2019 est de 9 619 662,98 € et le découvert du Crédit Copératif est de 8 345,75 €.

En exécution des dispositions du contrat du 06/08/2018, la SCPI a procédé à une demande de tirage d'un prêt de 7 000 000 d'euros, à effet au 20/12/2019, pour une durée de trois mois au taux Euribor 3 mois +1%.

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	2019
Emprunts immobiliers	7 000 000,00
autres emprunts	

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 200 472 000 euros.

3.13 VARIATION DE CAPITAL

Au cours de l'exercice, il a été enregistré la souscription de 22 012 parts au nominal de 153 € et le retrait de 30 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2019, s'élève à 111 985 137,00 €, soit 731 929 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 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	164 512 654,86	151 145 491,05
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	164 512 654,86	151 145 491,05
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	1 431 433,50	1 017 312,95
Charges à régulariser	23 668,79	23 825,27
Factures à établir	84 878,97	27 673,03
	1 539 981,26	1 068 811,25
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	1 732,60	-
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	815 214,00	-
T.V.A. sur factures à recevoir	14 192,79	14 946,93
Produits à recevoir	-	3 282,53
Notaire	-	211 000,00
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	17 980,63	91 843,69
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	40 827,16	43 944,67
	889 947,18	365 017,82
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	403 111,93	755 387,30
	403 111,93	755 387,30

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE **Au 31 Décembre 2019**

	31/12/2019	31/12/2018
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	1 281 986,84	1 203 632,97
Reprise de la période	- 608 624,59	- 169 825,05
Reprise pour le transfert s/RAN	-	77 006,87
Dotation de la période	1 416 086,35	171 172,05
Provision fin de période	2 089 448,60	1 281 986,84
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	30 000,00	-
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	30 000,00
Provision fin de période	30 000,00	30 000,00
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	2 086 594,25	2 263 637,02
Découvert BFCC autorisé	8 345,77	-
Découvert PALATINE autorisé	9 619 682,98	1 639 578,57
Emprunt	7 000 000,00	7 000 000,00
Intérêts courus	19 079,28	11 403,28
	18 733 702,28	10 914 618,87
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	15 088,87	13 858,90
Fournisseurs d'exploitation	7 381,82	13 324,39
Factures non parvenues	75 270,00	89 309,95
Locataires créditeurs	193 051,77	135 625,25
Avoirs à établir	12,00	1 809,93
Charges à régulariser	107 505,80	165 487,23
	398 310,26	419 415,65
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	28 849,64
T.V.A. collectée sur créances locataires	181 545,21	126 164,18
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	97 312,78	85 961,56
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	129 011,82	43 408,60
Charges à payer	9 907,18	371,60
Solde notaire	928 687,50	-
Associés dividendes à payer	2 221 577,13	2 164 080,62
	3 568 041,62	2 448 836,20

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT **Au 31 Décembre 2019**

PRODUITS	31/12/2019	31/12/2018
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	842 992,88	842 992,88
Refacturation taxe sur les bureaux	221 414,57	221 414,57
Diverses refacturations	15 639,96	15 639,96
Provisions sur charges	810 058,45	810 058,45
	1 890 105,86	1 890 105,86
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	2 476,69	2 476,69
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : chèques prescrits, écart provisionN-1	226 123,41	226 123,41
Condamnation locataire art. 700	-	-
	228 600,10	226 600,10
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	-
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission	309,67	309,67
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	1 137 920,12	1 137 920,12
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	1 138 229,79	1 138 229,79
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	-
Dégrèvement taxe foncière	18 036,00	18 036,00
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	18 036,00	18 036,00

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2019

CHARGES	31/12/2019	31/12/2018
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	159 647,70	159 647,70
	159 647,70	159 647,70
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	274 160,42	274 160,42
Taxes sur les bureaux non récupérables	39 111,23	39 111,23
Provisions pour charges sur lots vacants	211 072,27	211 072,27
Assurance	3 455,02	3 455,02
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	527 798,94	527 798,94
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	609 190,06	609 190,06
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	21 750,00	21 750,00
Honoraires d'expertises	30 000,00	30 000,00
Honoraires dépositaire	15 000,00	15 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	-	-
Honoraires de commercialisation	36 245,42	36 245,42
Honoraires d'avocats	22 813,12	22 813,12
Honoraires d'architecte	740,00	740,00
Frais d'actes et contentieux	7 212,08	7 212,08
Information des associés (rapports annuels / documentations)	338,00	338,00
Déplacements, missions, réceptions	20,00	20,00
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	127 753,00	127 753,00
Rémunération du conseil	-	-
Cotisations AMF et redevances diverses	2 714,20	2 714,20
Services bancaires	1 491,37	1 491,37
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	59 811,75
Autres charges	855,50	855,50
Sous total 1	266 932,69	326 744,44
FRAIS PRELEVES SUR LES CAPITAUX PROPRES		
Frais imputés sur la prime d'émission :		
Frais d'acquisition	1 137 920,12	1 137 920,12
Frais de souscription d'emprunt	59 811,75	-
Commissions de souscriptions	-	309,67
Tva s/ commissions de souscriptions	-	-
Frais prélevés sur la réserve de + values s/cession a'actif immo. :		
Commissions d'arbitrages	-	-
Sous total 2	1 198 041,54	1 138 229,79
Total 1+2	1 464 974,23	1 464 974,23
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	28 550,31
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERES		
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	-	30 000,00
	-	30 000,00

S.C.P.I. PIERREVENUS

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

EXERCICE 2019

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 31^{ème} exercice, clos le 31 décembre 2019.

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

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

- Local commercial de 359 m² - 84/86, cours de Vincennes - 75012 PARIS,
- Local commercial de 1 143 m² - 95, quai du Bacalan - 33000 BORDEAUX,
- Séminaire de 2 160,50 m² à 38110 - FAVERGES DE LA TOUR.

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 particulières.

Le résultat par part s'est élevé à 12,46€ contre 12,41€, pour l'exercice précédent ; le taux d'occupation financier est passé de 94,15% au 31 décembre 2018 à 93,69% à fin 2019.

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

Avant les effets de la crise sanitaire Covid-19, les prévisions conduisaient à envisager pour l'an prochain des résultats et une distribution du même ordre. Il est trop tôt pour estimer les conséquences que les circonstances actuelles engendreront pour notre SCPI.

Nous avons pris connaissance des valeurs des actifs immobiliers déterminées à la suite des expertises du patrimoine en fin d'exercice réalisées par FONCIER EXPERTISE, qui se traduisent, à patrimoine identique, par une hausse de 3,14 %.

Le prix de souscription de la part a été augmenté de 1,938% à compter du 1^{er} juillet 2019. Il se situe à un montant qui reste inférieur au niveau de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

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

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 111 985 137 € au 31 décembre 2019

Siège Social : 9, rue de Téhéran – 75008 PARIS

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, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PIERREVENUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 13 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

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 les textes légaux et réglementaires.

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 arrêté le 9 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-4 du code de commerce.

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 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 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.

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 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 13 avril 2020
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 Boulevard Malesherbes - 75008 PARIS Tél. 01 40 06 95 45 Fax 01 40 06 95 30 www.auditconsultantsassocies.fr
SAS AU CAPITAL DE 68200€ RCS PARIS B 319 242 467



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

SCPI PIERREVENUS

Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 111 985 137 € au 31 décembre 2019

Siège Social : 9, rue de Téhéran – 75008 PARIS

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

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.214-106 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 été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion :

- 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,Ce montant s'élève pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 à 252 000 euros hors taxes.
- Une commission réglée par le souscripteur en supplément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 250 000 euros depuis le 1^{er} juillet 2018, égale à 6 % + TVA au taux en vigueur du montant (prime d'émission incluse) de sa souscription. La commission correspondante, réglée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, s'est élevée à 8 997,58 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 2019 à 676 954,55 euros hors taxes.

Fait à Paris, le 13 avril 2020
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 Boulevard Malesherbes - 75008 PARIS Tél. 01 40 06 95 45 Fax 01 40 06 95 30 www.auditconsultantsassocies.fr
SAS AU CAPITAL DE 68200€ RCS PARIS B 319 242 467

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 2019

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 877 216,46 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2019	8 877 216,46 €
Report à nouveau	1 332 683,79 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	41 260,21 €
Résultat disponible	10 251 160,46 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	8 844 271,93 €
Report à nouveau après affectation	1 406 888,53 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende versé par part portant jouissance sur l'année entière 2019 à 12,36 €.

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

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur comptable	164 512 654,86 €	224,77 €
Valeur de réalisation	179 996 123,11 €	245,92 €
Valeur de reconstitution	214 662 563,87 €	293,28 €

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 40 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présentent, 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 qui deviendra AESTIAM pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI PIERREVENUS à 1 an ; qui expirera au plus tard en juin 2021 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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 9^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 Mai 2019, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2021 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 2020 d'un montant de 1348,13 € 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.

Modification de l'article 4 des statuts

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du transfert de siège social réalisé par la Société de Gestion avec effet au 1^{er} juillet 2019, et décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts « SIEGE SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 13 avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés."

Nouvelle rédaction :

Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008). Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les départements de l'Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés."

Modification de capital statutaire maximum

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 130 050 000 euros à 145 350 000 euros soit 950 000 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 130 050 000 € soit 850 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2018."

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1^{er} alinéa :

"Le montant du capital social statutaire est fixé à 145 350 000€ soit 950 000 parts de 153 € de nominal par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020."

Modification de l'article 7 des statuts

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 21982 parts nouvelles au cours de l'année 2019 le capital social au 31 décembre 2019 est de 111985 137,00€ composé de 731929 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 2018 le capital social s'élève à 108621891,00€ divisé en 709947 parts sociales".

Nouvelle rédaction :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

2^{ème} alinéa :

"Au 31 décembre 2019 le capital social s'élève à 111985 137,00€ divisé en 731929 parts sociales".

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de supprimer toute référence à la possibilité d'obtenir un certificat nominatif des parts, et de modifier en conséquence l'article 10 des statuts « PARTS SOCIALES » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 10 - PARTS SOCIALES

"Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

A la demande d'un associé, un certificat nominatif de parts, signés par la Société de Gestion, pourra lui être délivré précision étant ici faite que ce certificat est incessible.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention "DUPLICATA", sera alors délivré sans frais.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propiétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

Le nu-propiétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propiétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires."

Nouvelle rédaction :

Article 10 - PARTS SOCIALES

"Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propiétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générale Ordinaires et Extraordinaires leur seront adressées.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propiétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires."

Modification de l'article 34 des statuts

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 34 des statuts « REPARTITION DES BENEFICES » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 34 - REPARTITION DES BENEFICES

"L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Nouvelle rédaction :

Article 34 - REPARTITION DES BENEFICES

"L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total des bénéfices distribuables et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-propriétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en charge en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-propriétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

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



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 12 mois.

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire 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'Epargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

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

M

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

Valeur comptable : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielle ». 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 111 985 137 €
au 31 décembre 2019
RCS PARIS n° 348 480 849

Siège social :
9 rue de Téhéran
75008 PARIS

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

