

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Pierre Investissement 5



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 5

LES CHIFFRES CLÉS 2016

288

Le nombre d'associés
de **Pierre Investissement 5**
au 31 décembre 2016.

31 696 000€

La capitalisation
de **Pierre Investissement 5**.

89,89%
et **89,79%**

Ce sont les taux d'occupation
physique et financière du
patrimoine au terme de
l'année en 2016.

30

C'est le nombre d'immeubles
en secteur sauvegardé qui
constituent le patrimoine
de **Pierre Investissement 5**.

4 638,12€

La valeur de réalisation de la part.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l'a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s'est confirmée en 2016.

L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d'achat immobilier des particuliers et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d'évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l'Île de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l'immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 MDE. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d'harmoniser l'organisation et le fonctionnement des conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d'un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l'assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d'appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d'occupation des logements et d'encaissement des loyers, l'évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels contentieux, la valeur d'expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l'exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d'exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l'assemblée générale des associés. ”

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.



SOMMAIRE

06	Développement de la société
08	Patrimoine immobilier
10	Politique de gestion et gestion locative
13	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
14	Prix des parts
16	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
17	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance
17	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du Conseil de Surveillance
18	Comptes annuels
21	Annexes comptables
22	Tableaux et informations diverses
25	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les conventions réglementées
27	Rapport du conseil de surveillance
27	Assemblée Générale Mixte annuelle du 30 juin 2017

RAPPORT DE GESTION

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI n'est plus en période de collecte. L'appel public à l'épargne est clos depuis le 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2016, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 comprend 3962 parts émises pour 288 associés.

Le capital social de la société est de 25 356 800 € soit 31 506 000 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation (calculée au dernier prix de souscription) de 31 696 000 €.

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽²⁾
2006	19 763 200	24 514 000	3 088	222	2 941 680	-
2007	25 248 000	6 856 000	3 945	290	805 440	-
2008	25 356 800	136 000	3 962	292	16 320	-
2009	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2010	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2011	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2012	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2013	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2014	25 356 800	-	3 962	288	-	-
2015	25 356 800	-	3 962	288	-	-
2016	25 356 800	-	3 962	288	-	-
TOTAL	25 356 800	31 506 000	3 962	288	3 763 440	8 000

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

La variation du nombre d'associés entre 2013 et 2014 s'explique par le regroupement des comptes de clients ayant souscrit à plusieurs reprises.

Marché des parts

En 2016, aucun ordre de vente n'a été transmis à la société de gestion.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2006	-	-	-	-	-
2007	-	-	-	-	-
2008	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place en 2010 un emprunt de type Ouverture Hypothécaire de Crédit – OCH auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, d'un montant de 10 000 000 € et pour une durée de 11 ans soit jusqu'au 17 juin 2021.

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31/12/2013.
- La Société de gestion a demandé la fixation du taux en février 2015. Depuis mars 2015, le taux est de 2,29%.
- La Société de gestion a procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191 € ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €. Depuis octobre 2015, l'échéance trimestrielle s'élève à 34 922,50 €.



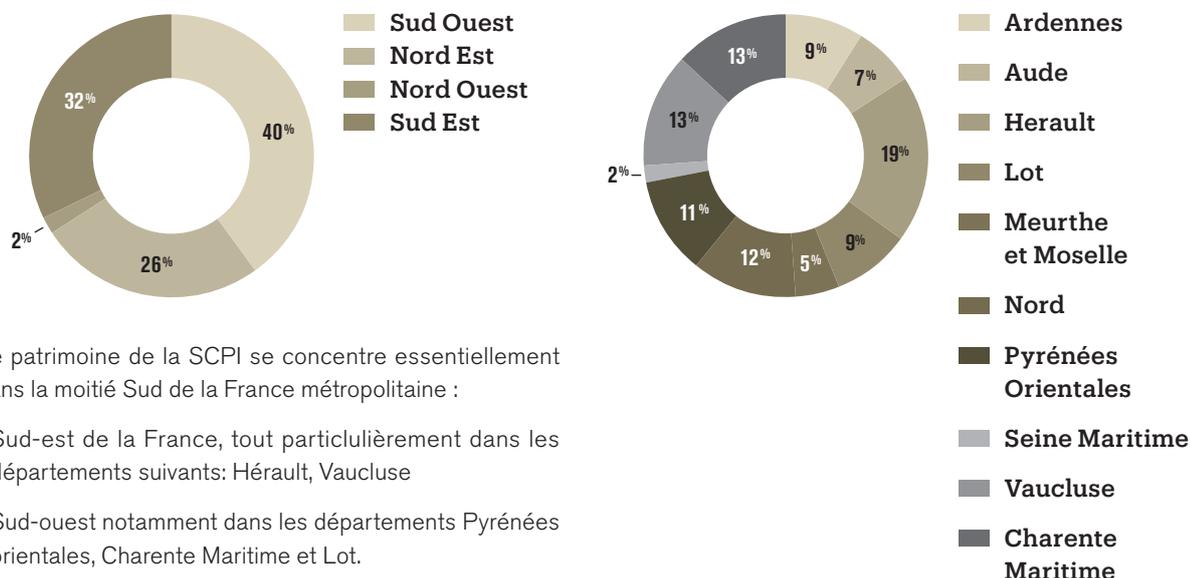
PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine

Le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué. Ci-dessous la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre investissement 5 :

Villes	Adresses	Prix d'acquisition (hors droits et taxes)	Surface habitable (m ²)
SEDAN	2-6 , Rue de Bayle	440 000	903
CARCASSONNE	8, Rue de Verdun	470 000	700
AVIGNON	36, Portail Magnanen	380 000	360
AVIGNON	9, Rue Victor Hugo	530 000	288
TOURCOING	21, Rue de la Malcense	152 303	339
CARPENTRAS	77-83, Rue Raspail	382 500	674
BÉZIERS	24, Rue du général Miquel	236 000	235
BÉZIERS	9, Rue du puit de la Courte	69 840	95
BÉZIERS	36, Avenue Gambetta	192 400	304
BÉZIERS	14, Rue Casimir Péret	202 000	308
BÉZIERS	25, Rue Casimir Péret	83 200	156
PERPIGNAN	7, Rue de la Main de Fer	245 000	385
PERPIGNAN	3, Rue de la Manche	258 000	210
PERPIGNAN	6, Rue de la Manche	115 000	108
PERPIGNAN	1, Rue de la Fontaine Neuve	185 000	182
PERPIGNAN	32, Rue Grande La Réale	390 000	284
AGDE	16, Rue Louis Bagès	369 000	433
FIGEAC	24, Rue Caviale	500 000	612
FIGEAC	32, Rue du Faubourg du Pin	212 000	268
SAINTES	37, Rue Victor Hugo	260 000	280
SAINTES	41, Rue Berthonnière	238 000	204
SAINTES	9, Avenue Gambetta	400 000	344
SAINTES	3, Cours des Apôtres de la liberté	190 000	206
SAINTES	29, Rue Berthonnière	238 000	270
ROUBAIX	128, Rue Pierre de Roubaix	179 288	378
TOURCOING	44, Rue des Prats	136 254	339
PÉZENAS	10, Rue Barbès	380 000	437
NANCY	43, Rue Sainte Catherine	459 200	562
VALENCIENNES	13bis, Rue Ferrand	162 550	185
ROUEN	37, Rue de l'hôpital	460 000	218
TOTAL		8 677 535	10 264

Répartition géographique du patrimoine

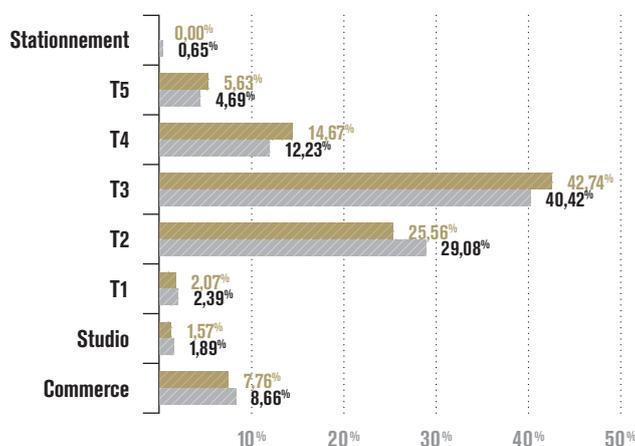


Le patrimoine de la SCPI se concentre essentiellement dans la moitié Sud de la France métropolitaine :

- Sud-est de la France, tout particulièrement dans les départements suivants: Hérault, Vaucluse
- Sud-ouest notamment dans les départements Pyrénées orientales, Charente Maritime et Lot.

Répartition du patrimoine par typologie

Vous trouverez ci dessous la répartition des actifs par typologie :



La typologie prédominante des appartements composant le fonds est le type T2 et T3. Les surfaces commerciales représentent un volume de 7,76% par rapport à la surface totale du patrimoine et 8,66% quant au poids du loyer global annuel facturé.

Le prix médian par m² hors parking s'élève à 87,47 €.

Typologie	Loyer annuel/m ²
Commerce	94,56
Studio	101,91
T1	97,8
T2	96,48
T3	80,21
T4	70,69
T5	70,67
Stationnement	0
Total/ Prix media M² hors pkg	87,47

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016

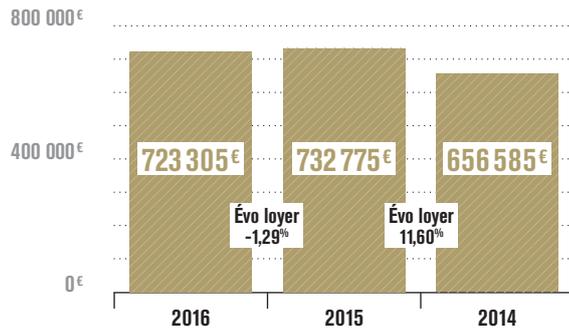
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-	-
PROVINCE	-	4,98%	-	95,02%	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	4,98%	-	95,02%	-

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Les recettes locatives

Données principales :

Évolution de la facturation des loyers



La SCPI a appelé 723 305 € au titre des recettes locatives pour l'année 2016 contre 732 775 € en 2015.

Il est précisé que le montant de 806 970 € figurant au compte de résultat représente les loyers et charges appelés au titre de l'année 2016.

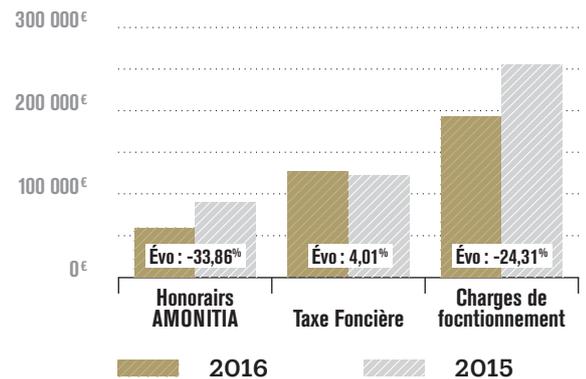
Les charges de la propriété immobilière

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et à régler au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 59 214 € en 2016 contre 89 529 € en 2015, donc une diminution de 33%. Cette baisse importante résulte du cumul de plusieurs facteurs :

- La négociation d'un nouveau mandat d'administration de bien avec des taux de rémunération revus à la baisse, le mandat précédemment en place arrivant à échéance à la fin du premier trimestre 2016,
- L'absence de première mise en exploitation d'immeuble au cours de l'année 2016,
- La légère augmentation de la vacance du patrimoine.

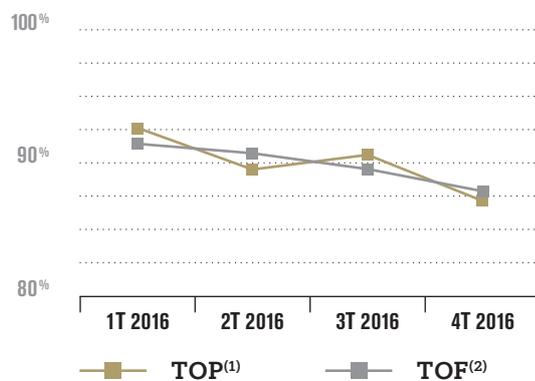
Le montant de la taxe foncière a augmenté de 4,01% au titre de l'année 2016 suite à la réception et l'intégration dans le patrimoine exploité de l'immeuble situé au 37, Rue de l'Hôpital à Rouen.

Évolution des honoraires/taxe/Charges



Évolution des taux d'occupation physique et financier

Nous vous rappelons que depuis le 1^{er} juillet 2012, une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) modifie et détermine la méthodologie des mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte le taux d'occupation financier (TOF) des flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et, pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

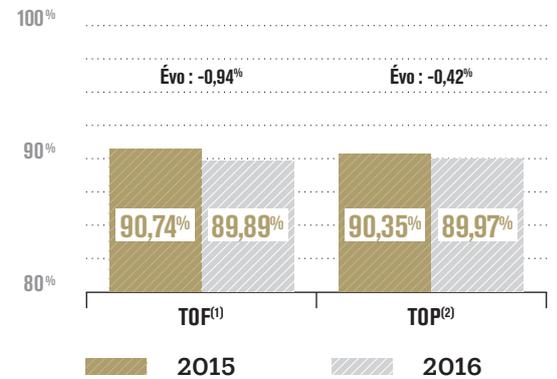


(1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres cumulés sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(2) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestres civils écoulés. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus « non récurrents »), appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

Sont exclus du taux les immeubles acquis mais non livrés.

Concernant les taux d'occupation annuels:



(1) 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 perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.

(2) Taux d'occupation annuel physique est la moyenne arithmétique des quatre taux d'occupation physique trimestriels.



Les indicateurs de performance de Pierre Investissement 5 reflètent tout d'abord la vacance occasionnée par le renouvellement usuel des locataires.

Une analyse plus précise, en considérant ces indicateurs immeuble par immeuble, permet de mettre en évidence des marchés locatifs locaux plus difficiles que d'autres, notamment à Béziers, Perpignan et Saintes.



État locatif

Les taux d'occupation physique et financier annuels considérés pour chaque immeuble sont les suivants :

ADRESSE	VILLE	TOF ANNUEL 2016	TOP ANNUEL 2016
43 RUE SAINTE CATHERINE	NANCY	100,30%	100,00%
128 RUE PIERRE DE ROUBAIX	ROUBAIX	100,05%	100,00%
11 RUE GAMBETTA	SAINTES	100,01%	100,00%
6 RUE DE LA MANCHE	PERPIGNAN	100,00%	100,00%
37 RUE DE L'HÔPITAL	ROUEN	100,00%	100,00%
29 RUE BERTHONNIERES	SAINTES	100,00%	100,00%
2 RUE DE BAYLE	SEDAN	100,00%	100,00%
9 PUIT COURTE	BEZIERS	100,00%	100,00%
1 RUE DE LA FONTAINE NEUVE	PERPIGNAN	99,91%	100,00%
36-38 RUE MAGNENEN	AVIGNON	99,46%	100,00%
24 RUE CAVIALES	FIGEAC	98,91%	100,00%
32 RUE D FAUBOURG DU PIN	FIGEAC	97,19%	84,72%
16 RUE LOUIS BAGES	AGDE	97,18%	92,52%
32 RUE GRANDE LA REAL	PERPIGNAN	96,29%	94,46%
8 RUE DE VERDUN	CARCASSONNE	95,55%	95,03%
10 RUE BARBES	PEZENAS	94,35%	92,41%
36 GAMBETTA	BEZIERS	88,94%	88,11%
6 RUE DE BAYLE	SEDAN	88,26%	87,27%
44 RUE DES PIATS	TOURCOING	88,02%	93,85%
41 RUE BERTHONNIERE	SAINTES	87,45%	88,20%
9 RUE VICTOR HUGO	AVIGNON	86,85%	87,22%
25 CASIMIR PERET	BEZIERS	86,56%	83,99%
3 RUE DE LA MANCHE	PERPIGNAN	86,27%	78,68%
21 RUE DE LA MALSENCE	TOURCOING	85,89%	86,54%
77/83 RUE RASPAIL	CARPENTRAS	84,26%	90,21%
3 COURS DES APOTRES DE LIBERTÉ	SAINTES	81,88%	86,64%
7 RUE DE LA MAIN DE FER	PERPIGNAN	78,46%	79,51%
37 VICTOR HUGO	SAINTES	77,84%	84,49%
24 GAL MIGUEL	BEZIERS	56,15%	64,11%
14 RUE CASIMIR PERRET	BEZIERS	42,33%	39,28%
13BIS RUE FERRAND	VALENCIENNES	39,91%	46,20%
TOTAL		89,97%	89,89%

▪ Total lots du patrimoine : 151

Contentieux en cours

1. Contentieux locatifs :

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses s'élevant à 21 628 € à la clôture de l'exercice 2016. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créance datant de 6 mois à un an : provision de 25%,
- Créance datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créance de plus de 2 ans : provision de 100%.

En outre, les créances douteuses datant de plus de deux ans et présentant un caractère irrécouvrable ont été comptabilisées en perte à la clôture de l'exercice pour un montant net de 10 279,92 €.

2. Autres contentieux :

Néant

Provisions pour entretien et grosses réparations

La société de gestion n'a pas opté pour la constitution de provisions indexées sur les recettes au titre de l'entretien et des grosses réparations pour l'année 2016.

En effet, l'Autorité des normes comptables a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Ce règlement apporte un changement de méthode autorisant désormais la provision pour gros travaux uniquement si lesdits travaux sont inscrits dans un plan pluriannuel de travaux.

Des provisions établies selon un plan quinquennal de travaux seront comptabilisées à la clôture de l'exercice 2017.

Subventions

La SCPI Pierre Investissement 5 a perçu en cumul durant les exercices antérieurs un montant de subventions de 1 653 649 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Fiscalité

a) Montant des dépenses déductibles immobilisées au cours de l'exercice 2016

Les dépenses déductibles au titre des déficits fonciers et comptabilisées sur l'exercice 2016 se sont élevées à 410 662 € soit 1,30 % de la capitalisation.

b) Montant de l'assiette de la réduction d'impôt au cours de l'exercice 2016.

Conformément à la réforme de la loi Malraux entrée en application au 1^{er} janvier 2009 les dépenses de travaux réalisées depuis l'année 2009 sur les immeubles de la SCPI dont les permis de construire ont été déposés après le 31 décembre 2008 ouvrent droit à une réduction d'impôt.

En 2016, les dépenses comptabilisées au titre des opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2011 :

– en secteur sauvegardé (réduction d'impôt de 40 %) sont de 0 €.

En 2016, les dépenses comptabilisées au titre des opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2011 :

– en secteur sauvegardé (réduction d'impôt de 30 %) sont de 18 920 €.

Affectation du résultat

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 266 226 € que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 226 699 €.

Résultat fiscal

Le déficit fiscal 2016 de la SCPI s'élève à 357 409 €.

PRIX DES PARTS

L'évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 23 800 000 € hors droits (vs 23 725 000 euros en 2015), soit une variation de +0,32% par rapport à l'exercice précédent.

Tous les immeubles au patrimoine de la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, le cas échéant, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 23 800 000 €.

NB : L'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	m ²	Aquisitions H.D.	Travaux TTC	Prix de revient	Prix au m ²	Expertise HD au 31/12/16
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000	2 441 165	2 881 165	3 190	1 590 000
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000	801 657	1 271 657	2740	1 320 000
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000	606 687	986 687	2740	810 000
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000	624 621	1 154 621	4 009	810 000
TOURCOING	21, rue de la Malcense	336	152 303	949 233	1 101 536	3 278	680 000
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500	2 038 428	2 420 928	3592	1 570 000
BÉZIERS	24, rue du général Miquel	235	236 000	563 393	799 393	3 401	550 000
BÉZIERS	9, rue du puit de la Courte	95	69 840	271 390	341 230	3592	240 000
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400	638 261	830 661	2732	700 000
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000	767 302	969 302	3147	720 000
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200	388 526	471 726	3 024	370 000
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000	648 024	893 024	2319	900 000
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000	537 769	795 769	3789	600 000
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000	238 350	353 350	3271	260 000
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000	456 600	641 600	3525	380 000
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000	730 565	1 120 565	3945	620 000
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000	1 166 496	1 535 496	3546	1 115 000
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000	1 524 601	2 024 601	3308	1 240 000
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000	456 187	668 187	2493	530 000
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000	365 203	625 203	2233	760 000
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000	478 513	678 513	3326	580 000
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000	609 841	1 009 841	2935	920 000
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000	391 619	581 619	2823	540 000
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000	538 557	776 557	2876	740 000
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	378	179 288	844 185	1 023 473	2707	690 000
TOURCOING	44, rue des Piats	339	136 254	766 328	902 581	2662	690 000
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000	723 639	1 103 638	2529	900 000
NANCY	43, rue Sainte Catherine	562	659 200	1 250 200	1 911 300	3 400	1 680 000
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	185	162 550	643 395	805 945	4356	470 000
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000	531 474	991 474	4 548	790 000
TOTAL		10 264	8 677 535	22 994 108	31 671 637	3 086	23 800 000

Valeur de réalisation, reconstitution et comptable

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L 214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société la date de clôture de l'exercice (art. R 214-109 du Code Monétaire et Financier).

Il convient de rappeler le caractère cyclique de l'investissement immobilier sur le long terme dans lequel s'insère la politique d'investissement et de conservation du patrimoine de la société pour une durée au moins égale à 15 ans, soit au-delà de 2021.

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	18 376 217	4 638,12
Valeur de reconstitution	22 964 318	5 796,14
Valeur comptable	26 247 853	6 624,90

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

La valeur de réalisation est augmentation de +2,5% par rapport à la valeur de l'exercice précédent. Cette variation s'explique d'une part par la valorisation du patrimoine par l'expert immobilier en 2016 et d'autre part par un remboursement à la SCPI d'un appel de fonds de travaux trop versé au titre de l'opération de Nancy 43, rue Sainte Catherine.

La nouvelle valeur de reconstitution est inférieure de 10% du prix de souscription, cependant, la SCPI n'étant plus ouverte à la souscription et aucune création de nouvelle part n'étant envisageable, la société de gestion n'interviendra pas sur le prix de souscription.

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Nombre de parts	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	155,86	99,82%	177,38	99,48%	182,55	99,10%	204,31	99,17%	203,68	95%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,29	0,18%	0,94	0,52%	1,66	0,90%	1,72	0,83%	7,8	4%
Produits divers	-	-	-	-	-	-	-	-	1,84	1%
TOTAL REVENUS	156,15	100%	178,32	101%	184,21	101%	206,03	100%	213,32	100%
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	60,86	43,23%	79,99	73,24%	73,67	39,99%	76,96	37%	80,77	38%
Autres frais de gestion	79,92	56,77%	29,22	26,76%	35,93	19,50%	37,79	18%	28,41	13%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	58,67	28%	36,94	17%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	140,78	90,16%	109,21	61,24%	109,59	59,49%	173,42	84,17%	146,12	68,50%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽³⁾										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES										
TOTAL CHARGES	140,78	90,16%	109,21	61,24%	109,59	59,49%	173,42	84,17%	146,12	68,50%
RESULTAT COURANT	15,38	10%	31,33	20	32,7	20	32,04	16	67,19	31,5
Variation report à nouveau	-15,55	-	15,38	-	31,33	-	32,7	-	32,04	-

Valeur ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champs d'application de l'ISF. Conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts la valeur servant de base à l'impôt est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2006	8 000	5 809,32	0,05%	0,07%	-	-
2007	8 000	4 579,24	1,80%	3,15%	-	-
2008	8 000	4 387,54	0,88%	1,61%	-	-
2009	8 000	3 907,56	0,44%	0,92%	-	-
2010	8 000	5 021,55	0,39%	0,61%	-	-
2011	8 000	2 365,82	1,08%	0,36%	-	-
2012	8 000	4 545,00	2,23%	3,92%	-	-
2013	8 000	4 906,16	1,98%	3,23%	-	-
2014	8 000	4 516,41	2%	4,04%	-	-
2015	8 000	4 524,93	2,55 %	4,52%	-	-
2016	8 000	4 638,12	2,55 %	4,39%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier.

(2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable.

(3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %).

(4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Au cours de l'année 2016, aucune convention de cette nature n'a été soumise à l'approbation du Conseil de Surveillance. Cependant, les honoraires alloués statutairement à la Société de Gestion étant considérés par Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes comme relevant des conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier, nous vous rappelons qu'ils se sont élevés au titre de l'administration de la SCPI à 77 400 €.

La révision comptable a été facturée par Promogere à hauteur de 9 500 € au titre de l'exercice 2016.

Les honoraires facturés à la SCPI par Actigère s'élevaient à 1 064,67 € au titre de l'exercice 2016.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du Conseil de surveillance. La société de gestion propose de fixer pour l'exercice 2017, une rémunération forfaitaire de 350 euros par réunion et par participation physique effective des membres.

Au cours de l'exercice 2016, le montant des jetons de présence alloué aux membres du Conseil de surveillance s'est élevé à 6 300 euros. Le montant des jetons de présence était forfaitairement de 350 euros par membre physiquement présent et par réunion.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le Conseil de Surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des Conseils qui se sont tenus en 2016 pour un montant de 3 996 euros TTC.

Pour l'exercice 2017, le remboursement des frais engagés par les membres du Conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du Conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du Conseil de Surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également, conformément aux recommandations de l'ASPIM, l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	31 671 637	23 800 000	31 733 306	23 679 478
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	31 671 637	23 800 000	31 733 306	23 679 478
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	87 560	87 560	86 838	86 838
Autres créances	320 702	320 702	320 115	320 115
Provisions pour dépréciation des créances	-21 628	-21 628	-25 174	-25 174
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	0	0	1 023	1 023
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	427 370	427 370	99 343	99 343
Provisions pour Risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-6 102 716	-6 102 716	-6 103 880	-6 103 880
Dettes d'exploitation	-52 355	-52 355	-56 105	-56 105
Dettes diverses	-83 594	-83 594	-73 883	-73 883
TOTAL II	-5 424 661	-5 424 661	-5 751 722	-5 751 722
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	878	878	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	878	878	-	-
Capitaux propres comptables	26 247 853	-	25 981 582	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	18 376 217	-	17 927 756

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	25 356 800	-	-	25 356 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	6 149 200	-	-	6 149 200
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 488 967	-	43	-5 488 924
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	4 079	-	-	4 079
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-166 489	126 961	-	-39 528
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	126 961	-126 961	266 226	266 226
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL*	25 981 584	0	266 269	26 247 853

* correspond à la colonne «valeurs bilantielles» de l'Etat du patrimoine.

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	806 967	-	809 487
Loyers	723 305	-	732 775	-
Charges facturées	83 662	-	76 712	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	7 279	-	-
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	3 546	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	--	-	--	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	3 733	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	30 919	-	6 809
Produits financiers	30 919	-	6 809	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	845 165	-	816 296
Solde débiteur = perte		0		
TOTAL GÉNÉRAL	-	845 165	-	816 296

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	320 008	-	304 902
Charges ayant leur contrepartie en produits	86 350	-	70 666	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-	10 864	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	233 658	-	223 372	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	112 564	-	149 728
Diverses charges d'exploitation	101 608	-	99 867	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	10 698	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges	10 956	-	39 163	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	146 367	-	232 444
Charges financières diverses	146 367	-	232 444	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	2 262
Charges exceptionnelles	-	-	2 262	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-	578 939	-	689 335
Solde créditeur = bénéfice	-	266 226	-	126 961
TOTAL GÉNÉRAL	-	845 165	-	816 296

ANNEXES COMPTABLES

L'annexe ci-dessous est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- Etats financiers
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- A la méthode du coût historique : NEANT

3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

La société de gestion n'a pas opté pour la constitution de provisions indexées sur les recettes au titre de l'entretien et des grosses réparations pour l'année 2016.

En effet, l'Autorité des normes comptables a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Ce règlement apporte un changement de méthode autorisant désormais la provision pour gros travaux uniquement si lesdits travaux sont inscrits dans un plan pluriannuel de travaux.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société de Gestion.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quant leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.

- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur venale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite «valeurs estimées» de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommée en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié en octobre 2012.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 800 000 € HD

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	31 671 637	22 615 000	31 733 306	22 694 478
Locaux commerciaux	-	1 185 000	-	985 000
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	31 671 637	23 800 000	31 733 306	23 679 478
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	31 671 637	23 800 000	31 733 306	23 679 478

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
2006	1	36 Rue du Portail - AVIGNON	380 000	-	380 000	606 687	-	606 687	986 687
2006	3	21 Rue Malcense - TOURCOING	152 303	-	152 303	949 233	-	949 233	1 101 536
2007	6	24 Rue Général Miquel-BEZIERS	236 000	-	236 000	563 393	-	563 393	799 393
2007	10	36 Avenue Gambetta-BEZIERS	192 400	-	192 400	638 261	-	638 261	830 661
2006	2	6 Rue Bayle/ Rue Mesnil - SEDAN	440 000	-	440 000	2 441 165	-	2 441 165	2 881 165
2006	4	8 Rue de Verdun - CARCASSONNE	470 000	-	470 000	801 657	-	801 657	1 271 657
2007	7	128 Rue Pierre de Roubaix-ROUBAIX	179 288	-	179 288	844 185	-	844 185	1 023 473
2007	9	9 Rue du Puits de la Courte-BEZIERS	69 840	-	69 840	271 390	-	271 390	341 230
2007	12	25 Rue Casimir Péret - BEZIERS	83 200	-	83 200	388 526	-	388 526	471 726
2007	14	44 Rue des Plats -TOURCOING	136 254	-	136 254	766 328	-	766 328	902 581
2007	16	16 Louis Bages-AGDE	369 000	-	369 000	1 166 496	-	1 166 496	1 535 496
2007	17	41 Rue Berthonniere-SAINTE	200 000	-	200 000	478 513	-	478 513	678 513
2008	26	3 cours des Apôtres de la liberté-SAINTE	190 000	-	190 000	391 619	-	391 619	581 619
2007	11	14 Rue Casimir Péret - BEZIERS	202 000	-	202 000	767 302	-	767 302	969 302
2007	15	3 Rue de la Manche-PERPIGNAN	258 000	-	258 000	521 120	16 649	537 769	795 769
2007	18	6 Rue de la Manche-PERPIGNAN	115 000	-	115 000	238 350	-	238 350	353 350
2008	23	32 rue La Grande Real-PERPIGNAN	390 000	-	390 000	730 565	-	730 565	1 120 565
2008	27	29 rue Berthonnière-SAINTE	238 000	-	238 000	538 557	-	538 557	776 557
2006	5	Rue Raspail - CARPENTRAS	382 500	-	382 500	2 038 428	-	2 038 428	2 420 928
2007	8	7 Rue de la Main de Fer-PERPIGNAN	245 000	-	245 000	648 024	-	648 024	893 024
2007	20	24 Rue Caviale-FIGEAC	500 000	-	500 000	1 524 601	-	1 524 601	2 024 601
2007	21	37 Avenue Victor Hugo-SAINTE	260 000	-	260 000	365 203	-	365 203	625 202
2008	24	10 Rue Barbes-PEZENAS	380 000	-	380 000	723 639	-	723 639	1 103 638
2008	25	1 Rue Fontaine neuve-PERPIGNAN	185 000	-	185 000	456 600	-	456 600	641 600
2008	28	32 Rue Faubourg du pin-FIGEAC	212 000	-	212 000	456 187	-	456 187	668 187
2007	13	9 Rue Gambetta - SAINTE	400 000	-	400 000	609 841	-	609 841	1 009 841
2008	22	13 Rue Ferrand-VALENCIENNES	162 550	-	162 550	643 395	-	643 395	805 945
2011	29	43 Rue Sainte Catherine-NANCY	659 200	-	659 200	1 349 338	-97 238	1 252 100	1 911 300
2012	30	9 Rue Victor Hugo-AVIGNON	530 000	-	530 000	624 621	-	624 621	1 154 621
2012	31	37 Rue de l'Hopital-ROUEN	460 000	-	460 000	512 554	18 920	531 474	991 474
TOTAL I			8 677 535	-	8 677 535	23 055 777	-61 669	22 994 108	31 671 637
II. Immeubles en cours de construction									
TOTAL II			-	-	-	-	-	-	-
III. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)			8 677 535	-	8 677 535	23 055 777	-61 669	22 994 108	31 671 637

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS		CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2016	NEANT	Montant au 01/01/2016	NEANT
Dotation 2016	NEANT	Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT	Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT	Montant au 31/12/2016	NEANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS	
Montant au 01/01/2016	NEANT	Montant au 01/01/2016	NEANT
Dotation 2016	NEANT	Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT	Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT	Montant au 31/12/2016	NEANT
LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES		PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 01/01/2016	25 174	Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2016	0	Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	3 546	Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	21 628	Montant au 31/12/2016	NEANT

Emploi des fonds en euros TTC

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	31 506 000	-	31 506 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	6 100 000	-	6 100 000
+ divers (subventions ANAH)	1 793 082	-	1 793 082
- commission de souscription	-4 835 555	-	-4 835 555
- achat d'immeubles	-8 677 535	-	-8 677 535
- frais sur acquisition (non récup)	-652 613	-	-652 613
- divers : travaux	-24 848 856	61 669	-24 787 187
- sommes restant à investir	384 523	61 669	446 192

Nota : lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	266 226	126 961
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	-61 668	188 048	Capital (prime d'émission comprise)	43	-
			Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-1 164	-2 675 191
TOTAL EMPLOIS	-61 668	188 048	TOTAL RESSOURCES	265 105	- 2 548 230
Augmentation du fond de roulement	326 774	-	Diminution du fond de roulement	-	2 736 279
TOTAL GÉNÉRAL	265 106	188 048	TOTAL GÉNÉRAL	265 105	188 048

(1) A l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

(3) Dans le tableau de financement, le signe + exprime les dégagements (ressources) - les besoins (emplois).

	2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-5 961	-386 742
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	5 732	- 11 695
Valeurs disponibles au début de l'exercice	100 366	2 438 208
DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE	427 370	100 366
Augmentation ou diminution du fond de roulement	326 774	-2 736 279

Bilan actif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	974	-974	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVES ET AUTRES				
Immeubles en cours de rehabilitation	31 671 637	-	31 671 637	31 733 305
Travaux en cours	-	-	-	-1
TOTAL I	31 672 610	-974	31 671 636	31 733 304
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	386 634	381 780
Locataires	87 560	-21 628	65 932	61 665
Débiteurs divers	320 702	-	320 702	320 115
Disponibilités	-	-	427 370	100 366
Banque	427 370	-	427 370	99 343
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	1 023
TOTAL II	835 632	-21 628	814 004	482 146
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	878	-	878	-
TOTAL III	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	32 509 120	-22 602	32 486 518	32 215 450

Bilan passif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Net	Net	
CAPITAUX PROPRES				
Capital	-	25 356 800	25 356 800	
Capital souscrit	25 356 800	-	-	
Primes d'émission	-	660 276	660 233	
Prime d'émission	6 149 200	-	-	
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 924	-	-	
Plus ou moins value sur cession immeuble	4 079	4 079	4 079	
Report à nouveau	-39 528	-39 528	-166 488	
Résultat de l'exercice	-	266 226	126 961	
Résultat de l'exercice	266 226	-	-	
TOTAL I	26 247 853	26 247 853	25 981 584	
DETTES				
Dettes financières	6 102 716	6 102 716	6 103 880	
Dettes d'exploitation	-	135 949	129 036	
Fournisseurs	52 355	-	-	
Autres dettes	83 594	-	-	
Dettes diverses	-	-	952	
Inter Gestion	-	-	-	
ETAT - TVA	-	-	-	
TOTAL II	6 238 665	6 238 665	6 233 868	
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance	-	-	-	
TOTAL III	-	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL	32 486 518	32 486 518	32 215 452	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. PIERRE INVESTISSEMENT 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (règlement CRC n°99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine avec les valeurs déterminées par l'expert immobilier.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 22 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

1. CONVENTIONS INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

2.1 CONVENTIONS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE

2.1.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration et la gestion du patrimoine, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 8,4% TTI et 1,20 % TTC des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Sur l'exercice 2016, la commission facturée par la société de gestion INTER GESTION s'élève à 77.400 €.

2.1.2 AVEC LA SOCIETE PROMOGERE

Prestations comptables

La société PROMOGERE assure la révision des comptes et la préparation des comptes annuels.

Sur l'exercice 2016, les honoraires facturés par la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 9.500 € TTC.

2.1.3 AVEC LA SOCIETE ACTIGERE

Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La société ACTIGERE assure pour votre société des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Au titre de l'exercice 2016, les honoraires réglés à la société ACTIGERE s'élèvent à 1.065 € TTC.

2.2 CONVENTIONS SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.2.1 AVEC LA SOCIETE INTERGESTION

Prestations d'étude et de recherche pour la constitution et l'extension du patrimoine

Pour remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarche en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection de capitaux, la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 12 % hors taxes du prix d'émission des parts.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion : une commission de cession de 7,20 % TTI calculée sur le prix d'exécution ;
- Si la cession intervient sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 240 € TTI.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Fait à Paris, le 22 mars 2017

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Durant l'année 2016, le Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, le 23 mars et le 9 novembre.

Au cours de notre réunion du 22 mars 2017, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2016, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 comprend 3962 parts émises pour 288 associés.

Le capital social de la société est de 25 356 800 € soit 31 506 000 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation (calculée au dernier prix de souscription) de 31 696 000 €.

Patrimoine

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 23 800 000 € (vs 23 725 000 € en 2015), soit une variation de +0,32% par rapport à l'exercice précédent.

Emprunt

Le montant du capital emprunté s'élève à 6 100 000 €. L'échéance trimestrielle est de 34 922,50 €.

Les recettes locatives

Les flux appelés au titres de l'exercice 2016 sont stables par rapport à l'exercice précédent, soient de l'ordre de 723 K€.

Rémunération de la société de gestion et administration de la société

Le montant pris en charge par votre société au titre de la rémunération statutaire de la Société de gestion figurent au compte de résultat de l'exercice pour 77 400 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2016 sont les suivants :

- Honoraires de révision comptable (PROMOGERE) : 9 500 €
- Honoraires de suivi des travaux (ACTIGERE) : 1 064,47 €

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 22 mars 2017, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	18 376 217	4 638,12
Valeur de reconstitution	22 964 318	5 796,14
Valeur comptable	26 247 853	6 624,90

Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2016 par un bénéfice comptable de 266 226 €.

Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 22 mars 2017, préparatoire à la présente Assemblée, le Conseil de Surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification des statuts et à l'adoption d'un Règlement du Conseil de surveillance, ont été adressés par la Société de Gestion aux membres du Conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 22 mars 2017. A cette occasion, le Conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le Conseil de Surveillance a pris note des modifications proposées par INTERGESTION mais considérant que plusieurs de ses remarques n'avaient pas été prises en compte et ne souhaitant pas notamment limiter le nombre de ses membres a décidé d'émettre un avis négatif sur les modifications des statuts d'une part et sur l'adoption d'un règlement du Conseil de Surveillance commun pour l'ensemble des SCPI d'autre part.

Le Conseil de Surveillance attire l'attention sur le fait que l'Assemblée Générale est un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre Assemblée Générale – et si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance - ou en participant par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2016 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre Conseil.

Fait à Paris le 22 mars 2017

Le Conseil de surveillance représenté par son Président
Monsieur Yann COUDE DU FORESTO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE ANNUELLE DU 30 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Texte des résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilans, comptes de résultat et annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 266 226 € que la société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 226 699 €.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2016 à :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	18 376 217	4 638,12
Valeur de reconstitution	22 964 318	5 796,14
Valeur comptable	26 247 853	6 624,90

Sixième résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion fixe, pour l'exercice 2017, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective au titre de jeton de présence alloué aux membres du Conseil de surveillance.

Sous réserve de l'approbation des huitième et neuvième résolutions ci-dessous, les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du Conseil de surveillance.

Septième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au Conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Conseil de surveillance :

19.1 : Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du Conseil de surveillance la société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au Conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

19.3 : Délibérations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la société de gestion. Les réunions convoquées par la société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le Conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la société de gestion.

La somme allouée est répartie par la société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du Conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du Conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du Conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

Neuvième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du Conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Dixième Résolution :

L'Assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

ANNEXE AU TEXTE DES RÉSOLUTIONS : REGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du Conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTERGESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

Article 1: Désignation des membres du Conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du Conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-propriétaire pourra présenter sa candidature.

La société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la société de gestion,
- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- ne pas être en relation d'affaires avec la société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement

- intérieur sur simple demande adressée à la société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
- une attestation de non condamnation
- le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
- la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du Conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la société de gestion.

La société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du Conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du Conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du Conseil de surveillance sont proposées par la société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du Conseil donnent lieu à une convocation adressée par la société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du Conseil de surveillance communique à la société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du Conseil de Surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du Conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du Conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'auprès des seuls membres du Conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du Conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non respect peut, sur proposition de la société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3-1. Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du Conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du Conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du Conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du Conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la société de gestion.

La société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du Conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du Conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du Conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le Conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du Conseil de surveillance

Le rapport du Conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du Conseil de surveillance

6.1 Rémunération du Conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au Conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du Conseil.

Seul le Président du Conseil de surveillance ou le membre du Conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et à dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. A défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion



PIERRE INVESTISSEMENT 5

LES INFORMATIONS CLÉS 2016

CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion Inter Gestion

Société anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n°GP 12000008
du 29 février 2012

Direction de la société :

Président directeur général :

Monsieur **Gilbert RODRIGUEZ**

Directeur général délégué :

Monsieur **Jean-François TALON**

SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 490 940 442
La note d'information qui a reçu de l'AMF le
visa SCPI n°06-17 en date du 1^{er} août 2006,
peut vous être adressée sur simple demande.

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance

Monsieur **Yann COUDE DU FORESTO**, Président

Madame **Claude YBERT**, Secrétaire

Monsieur **Bernard GATTI**

Monsieur **Franck MORAND**

Monsieur **Bruno BARBER**

Monsieur **Jacques DANILO**

Monsieur **Christian CARDINAL**

Monsieur **Luc LE FLOCH**

Monsieur **Alain LE GROUMELLEC**

Monsieur **Philippe DUPONT**

Monsieur **Henry DEBOS**

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2018 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Commissaires aux comptes

Titulaire :

Société **GBA AUDIT ET FINANCE SA**, représentée par Monsieur
Xavier Lecaron

Suppléant :

Monsieur **Jean-Pierre VERGNE**

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2018 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en
qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années.
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

INTER GESTION

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE