

# RAPPORT ANNUEL 2016

—  
Pierre Investissement 7



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

## PIERRE INVESTISSEMENT 7

### LES CHIFFRES CLÉS 2016

**885**

Le nombre d'associés de  
Pierre Investissement 7  
au 31 décembre 2016.

**30 416 000€**

La capitalisation de  
Pierre Investissement 7

**91,55%**

**et 93,74%**

Ce sont les taux d'occupation  
physique et financier 2016  
du patrimoine de Pierre  
Investissement 7 qui doit  
atteindre la pleine  
exploitation en 2017.

**6 244,73€**

La valeur de réalisation  
d'une part.

**11**

C'est le nombre d'immeubles  
situés en secteur sauvegardé  
qui composent le patrimoine  
de la SCPI Malraux.

# 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

<b>06</b>	Développement de la société
<b>07</b>	Évènements intervenus au cours de l'exercice 2016
<b>07</b>	Patrimoine immobilier
<b>09</b>	Politique de gestion et gestion locative
<b>11</b>	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
<b>13</b>	Prix des parts
<b>15</b>	Les perspectives 2017 de Pierre Investissement 7
<b>16</b>	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
<b>16</b>	Renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance
<b>17</b>	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance
<b>17</b>	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du Conseil de Surveillance
<b>18</b>	Comptes annuels
<b>21</b>	Annexes comptables
<b>22</b>	Tableaux et informations diverses
<b>26</b>	Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les conventions réglementées
<b>28</b>	Rapport du conseil de surveillance
<b>29</b>	Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2017

## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 23 novembre 2010 avec un capital de 883 200 € entièrement libéré par les associés fondateurs.

Le Visa AMF n°10-44 a été accordé à la société le 10 décembre 2010.

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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>
2010	2 406 400	2 952 800	376	88	354 336	8 000
2011	5 939 200	7 424 000	1 304	294	890 880	8 000
2012	15 987 200	19 984 000	2 122	886	2 398 077	8 000
2013	24 332 800	0	3 802	886	0	8 000
2014	24 332 800	0	3 802	887	0	8 000
2015	24 332 800	0	3 802	885	0	8 000
2016	24 332 800	0	3 802	885	0	8 000
<b>TOTAL</b>	<b>24 332 800</b>	<b>30 360 800</b>	<b>3 802</b>	<b>885</b>	<b>3 643 293</b>	<b>8 000</b>

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

Au 31 décembre 2016, le capital de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 se répartissait en 3 802 parts détenues par 885 associés pour un capital social de 24 332 800 €, soit 30 360 800 € prime d'émission incluse.

La capitalisation calculée au dernier prix de soucription est de 30 416 000 €.

### Marché des parts

Aucun ordre n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-

## ÉVÈNEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 20 juillet 2016 ont décidé de procéder à la modification des statuts de l'article 18 des statuts de la société - Rémunération de la Société de gestion - telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Les immeubles

#### Les spécificités des acquisitions de la SCPI

Au cours de la période de constitution de son patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter du code général des impôts, modifié par la loi du 30 décembre 2009. La SCPI a privilégié l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre ville.



Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2016 :

Villes	Immeubles	m <sup>2</sup> Hab <sup>(1)</sup>	Acquisition hors droits
VANNES	26 Rue St Vincent	574	1 140 000
VANNES	8 Place Maurice Marchais	356	830 000
POITIERS	11, Rue St Hilaire	402	420 764
BORDEAUX	13, 15, Rue du Quai Bourgeois	349	807 000
BORDEAUX	17, Rue Emile Duployé	400	1 103 250
BLOIS	17, Rue de Sermon	1 576	1 198 000
COLMAR	9/11, Rue des Cléfs	769	2 180 000
VANNES	14, Rue St Vincent	373	1 090 810
BESANÇON	40, Rue d'Arènes	543	500 000
COLMAR	2, Rue du Mouton	351	535 000
METZ	3, Rue de la Hache	776	620 000
<b>TOTAL</b>		<b>6 469</b>	<b>10 424 824</b>

(1) Certaines opérations de rénovation sont en cours. Les surfaces peuvent évoluer dans le temps.

(2) Dans ce tableau le montant des acquisitions ne comprend pas les frais relatifs aux éventuels emplacements de parkings en amodiation.

## Les acquisitions immobilières au cours de l'exercice

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué ; la dernière acquisition étant celle de l'immeuble de Metz sis 3 rue de la Hache en date du 23 février 2015.

La SCPI détient 11 immeubles, situés en province, exclusivement en centre de villes de moyenne ou grande taille.

Immeubles acquis  
en patrimoine



## Répartition géographique du patrimoine en fonction de sa destination\*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-	-
PROVINCE	-	14,12%	-	85,88%	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>14,12%</b>	-	<b>85,88%</b>	-

\* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

## Avancement des travaux de rénovation

Les immeubles acquis sont rénovés avant d'être mis en exploitation.

Durant l'année 2016, les travaux des immeubles suivant ont été achevés :

- Poitiers : 11, rue Saint Hilaire  
– Réception des ouvrages le 14 janvier 2016
- Colmar : 2, rue du Mouton  
– Réception des ouvrages le 14 avril 2016
- Colmar : 9/11, rue des Clefs  
– Réception des ouvrages de la première tranche le 3 novembre 2016

Au 31 décembre 2016, tout le patrimoine de la SCPI était en exploitation à l'exception de :

- Colmar : 9/11, rue des Clefs  
– Deuxième tranche, réceptionnée le 2 février 2017
- Vannes : 8, Place Maurice Marchais  
– Réceptionné le 21 février 2017
- Metz : 3, rue de la Hache  
– Réception prévue au début du second trimestre 2017

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### État locatif

Le tableau ci-dessous récapitule la situation locative des immeubles au 31 décembre 2016 :

Villes	Immeubles	m <sup>2</sup> Hab	Situation locative au 31/12/2016
VANNES	26 Rue St Vincent	574	En location
VANNES	8 Place Maurice Marchais	356	Réception 21/02/2017
POITIERS	11, Rue St Hilaire	402	En location
BORDEAUX	13, 15, Rue du Quai Bourgeois	349	En location
BORDEAUX	17, Rue Emile Duployé	400	En location
BLOIS	17, Rue de Sermon	1 576	En location
COLMAR	9/11, Rue des Cléfs	769	En location partielle Réception 2 <sup>ème</sup> tranche le 2/02/2017
VANNES	14, Rue St Vincent	373	En location
BESANÇON	40, Rue d'Arènes	543	En location
COLMAR	2, Rue du Mouton	351	En location
METZ	3, Rue de la Hache	776	Réception 2T2017
<b>TOTAL</b>		<b>6 469</b>	-

### Indicateurs de performance

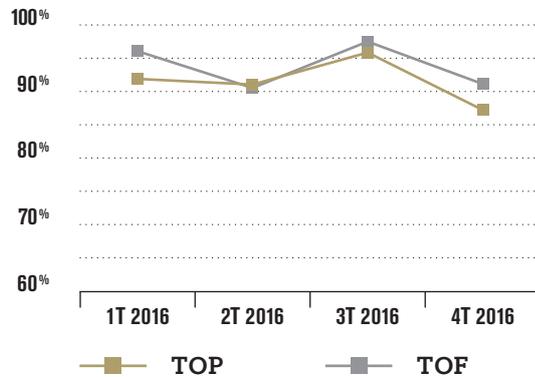
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, à savoir le taux d'occupation financier (TOF) et le taux d'occupation physique (TOP).

Le TOF 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 en exploitation serait loué.

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux en exploitation de la SCPI.



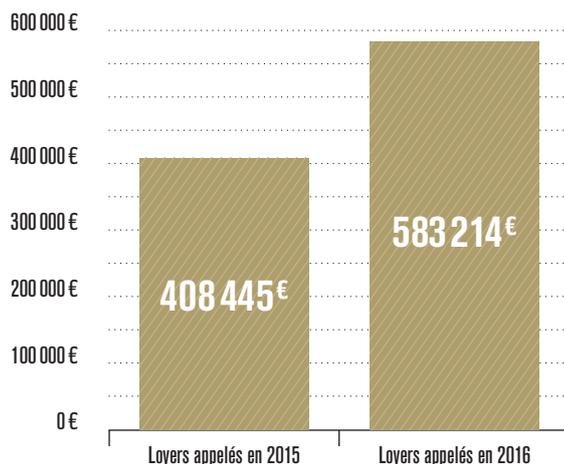
Evolution des indicateurs de performance au cours de l'année 2016 :



Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par les mises en exploitation progressive des immeubles. Notamment la baisse constatée pour les indicateurs du deuxième trimestre trouve son explication dans la mise en location des immeubles de Poitiers 11, rue Saint Hilaire et Colmar 2, rue du Mouton ; la baisse constatée en fin d'année s'explique quant à elle par la mise en location de l'immeuble de Colmar 9/11, rue des Clefs.

### Les recettes locatives

Au cours de l'année 2016, la SCPI a appelé 583 214 € au titre des loyers hors charges refacturées contre 408 445 € en 2015, soit une augmentation de près de 43%. Cette hausse s'explique par l'accroissement du patrimoine exploité.



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels. Le TOF de l'année 2016 s'élève à 93,74%.

Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année. Le TOP de l'année 2016 s'élève à 91,55%.

#### TOP Annuel



91,55%

#### TOF Annuel



93,74%

### La gérance locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et à réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 57 438 € TTC contre 53 193 € TTC en 2015.

L'augmentation constatée (8%) apparaît comme étant faible au regard de la forte hausse des recettes locatives (43%) et de la prise en compte des premières mises en commercialisation d'immeubles entiers intervenues durant l'année. En effet, cette faible hausse des honoraires résulte de la négociation par la Société de gestion d'un nouveau mandat d'administration de biens comprenant des taux de rémunération revus à la baisse et prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016. Par ailleurs, cet écart s'explique également par une mise en première location d'un nombre de logements inférieur en 2016, qu'il n'a été en 2015. Il est rappelé que la première mise en exploitation des immeubles génère des frais de location qui ne porteront à l'avenir que sur les lots libérés dans le cadre du renouvellement usuel de locataire.

CHARGES	2016	2015	VARIATION
Impôt foncier	63 831	53 652	+18,9%
Assurance	5 270	4 285	+22,9%
Expert immobilier	9 166	11 966	-23,4%

## Contentieux en cours

### 1/ Contentieux locatifs :

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créance douteuse de 98 € à la clôture de l'exercice 2016. Cette provision était déjà comptabilisée à la clôture de l'exercice précédent. Aucune dotation au titre de provisions pour créance douteuse n'a été comptabilisée en 2016.

Il est rappelé que les provisions sont établies selon la règle suivante :

- Créance datant de six 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%.

### 2/ Autres contentieux :

Néant

## Subventions

L'opération de réhabilitation de l'immeuble de Vannes 24, rue Saint Vincent a fait l'objet des subventions de la DRAC, du Morbihan et de la ville de Vannes. Ainsi, au cours de l'année 2016, la SCPI a perçu à ce titre 95 650,23 €.

Le montant cumulé des subventions perçues au cours des exercices 2015 et 2016, pour la réhabilitation de l'immeuble sis 24, rue Saint Vincent à Vannes s'élève à 101 652,93 €.

## Provisions pour entretien

### et gros travaux

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<sup>er</sup> 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 quinquénaire de travaux seront éventuellement comptabilisées à la clôture de l'exercice 2017.

La Société de gestion rappelle que les immeubles sont actuellement tous couverts par les garanties de la construction.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Montant des réductions d'impôts

La réduction d'impôt est calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représentent 65% de la souscription et dans la limite annuelle de 100 000 € par associé.

Les coups de rabots successifs des lois de finances ont impacté le taux de la réduction d'impôt. En fonction de l'année de souscription, le taux de réduction est différent.

- Ainsi, pour les souscriptions réalisées en 2010, la réduction d'impôt a été calculée au taux de 40% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

- Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt est calculée au taux de 36% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

- Pour les souscriptions réalisées en 2012, la réduction d'impôt est calculée au taux de 30%. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Les associés doivent veiller à prendre en compte chaque année le plafond de 100 000 € de base de calcul par foyer fiscal.

### Fiscalité - Bénéfice foncier

Le bénéfice foncier de la SCPI s'élève à 366 914 €, soit 96,50 € par part.

### Fiscalité - Bénéfice foncier

Le bénéfice foncier de la SCPI s'élève à 366 914 €, soit 96,50 € par part.

### Modification des modalités de distribution de dividendes à compter de 2016

Les Associés réunis en Assemblée générale le 11 juillet 2016 ont approuvé la modification des modalités relatives à la distribution de dividende. Ainsi, il a été décidé, à compter de 2016, de procéder uniquement à la distribution du résultat arrêté et approuvé par l'Assemblée Générale des Associés. Il n'y aura plus de versement d'acompte à valoir sur dividende.

De plus, à compter de l'exercice 2016, la fréquence des versements est modifiée ; ils s'effectuent désormais non plus trimestriellement mais annuellement.

Cette décision a eu pour conséquence une interruption de la distribution durant plus d'une année. En effet, la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2016, interviendra après l'Assemblée Générale de 2017, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. De fait, aucun versement de dividende n'interviendra avant le mois de juillet 2017.

### Distribution à venir au titre de l'exercice 2016

La Société de gestion procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2016 en juillet 2017 à hauteur de 380 200 €, soit un montant de 100 € par part.

Dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 / part
380 200 €	100 €

### Affectation du résultat comptable de l'exercice 2016

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 326 417 € (contre 170 899 € en 2015), que la Société de gestion propose d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	326 417
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	56 839
RESULTAT à affecter	383 256
Dividende annuel 2016 (règlement en juillet 2017)	380 200
RESTE DU RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER	3 056
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	3 056

### Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2017

En 2017, les logements progressivement mis en exploitation au cours de l'exercice 2016, produiront des recettes locatives sur une année pleine.

Par ailleurs, le solde de logements encore en travaux au 31 décembre 2016 sera mis en exploitation au début de l'année 2017.

Ainsi, les recettes locatives devraient encore augmenter en 2017 pour atteindre un niveau qui devrait se stabiliser au cours des exercices à venir.

Les dividendes distribués au titre de l'année 2017 devraient être à minima égaux à ceux distribués au titre de 2016.

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 23 440 000 €, soit une baisse de 2,62% par rapport à l'estimation établie l'année précédente. Cette évolution est la résultante d'un ajustement, après réhabilitation, des surfaces et valeurs locatives de certains immeubles.

La valeur d'expertise est corrigée du montant des travaux restant à immobiliser (en moins), et des éventuelle subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus), pour la comparer au coût bilantiel des immeubles tel qu'il apparaît au poste «Placements Immobiliers» de «l'État du Patrimoine» pour 23 385 388 €.

**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. »



BORDEAUX, RUE DES QUAIS BOURGEOIS

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

Villes	Adresses	Acquisition hors droits et taxes <sup>(1)</sup>	Travaux budgets actualisés (subventions déduites)	Prix de revient final prévisionnel immeubles H.D	Expertise H.D au 31/12/16
VANNES	26, rue Saint Vincent	1 140 000	1 154 674	2 294 674	2 400 000
VANNES	8, Place Maurice Marchais	830 000	1 250 000	2 080 000	1 690 000
BORDEAUX	13/15, Quai Bourgeois	807 000	485 190	1 292 190	1 500 000
BORDEAUX	17, Rue Emile Duployé	1 103 250	742 452	1 845 702	1 700 000
COLMAR	9/11, Rue des Clés	2 180 000	1 790 000	3 970 000	3 300 000
VANNES	14, Rue St Vincent	1 090 810	-	1 090 810	1 320 000
BLOIS	17, Rue de Sermon	1 198 000	3 681 977	4 879 977	4 300 000
POITIERS	11, Rue St Hilaire	420 764	615 172	1 035 936	1 080 000
BESANCON	40, Rue d'Arènes	500 000	1 648 185	2 148 185	1 950 000
COLMAR	2, Rue du Mouton	535 000	821 191	1 356 191	1 200 000
METZ	3, Rue de la Hache	620 000	2 292 192	2 912 192	3 000 000
<b>TOTAL</b>		<b>10 424 824</b>	<b>14 481 033</b>	<b>24 905 857</b>	<b>23 440 000</b>

(1) Hors éventuels frais d'amodiation.

## Valeurs de réalisation et de reconstitution

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, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R 214-109 du Code Monétaire et Financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'expert à 6,74%.

### a) Valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la société s'élève à 23 742 467 €, soit 6 244,73 € par part.

### b) Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 29 605 536 € soit 7 786,83 € par part.

### c) Valeur comptable

La valeur comptable telle qu'elle apparaît au bilan 2016 s'élève à 25 485 582 € soit 6 703,20 € par part.

Valeur de réalisation	23 742 467 €	6 244,73 € /part
Valeur de reconstitution	29 605 536 €	7 786,83 € /part
Valeur comptable	25 485 582 €	6 703,20 € /part

## 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	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS <sup>(1)</sup>										
Recettes locatives brutes	-	-	8,89	35,71%	40,27	44,76%	115,93	43,00%	159,11	99,40%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	9,02	100%	16,00	64,29%	12,38	13,76%	4,37	4,62%	0,35	0,22%
Produits divers	0,00	0%	0,00	0,00%	37,32	41,48%	149,28	55,37%	0,61	0,38%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>9,02</b>	<b>100%</b>	<b>24,88</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,97</b>	<b>100,00%</b>	<b>269,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>160,07</b>	<b>100,00%</b>
CHARGES <sup>(1)</sup>										
Charges immobilières	0,18	2,03%	0,29	1,16%	20,82	23,15%	42,95	15,93%	47,69	29,79%
Autres frais de gestion	783,73	8687,18%	35,71	143,53%	49,77	55,31%	181,68	67,39%	23,61	14,75%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	0,00%	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	0,00%	-	-	-	-
Sous-total charges externes	783,92	8689,22%	36,00	144,69%	70,59	78,46%	224,63	83,33%	71,30	44,54%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	787,48	-	0,52	-	4,00	-	-	-	2,91	1,82%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	787,48	0,00%	0,52	-	-	-	-	-	2,91	1,82%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 571,40</b>	<b>8689,22%</b>	<b>36,52</b>	<b>144,69%</b>	<b>70,59</b>	<b>78,46%</b>	<b>224,63</b>	<b>83,33%</b>	<b>71,30</b>	<b>46,36%</b>
RESULTAT COURANT	-20,53	-	-15,21	-	19,38	-	44,95	-	88,77	-
Variation report à nouveau	-44,35	-	-20,53	-	-15,21	-	19,38	-	14,95	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Prix de souscription et valeur ISF de la part

### a) Prix de souscription

Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 8 000 €.

### b) 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 établie par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1<sup>er</sup> 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.

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.



VANNES, 14 RUE ST VINCENT

## Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	Prix de sortie <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
2010	8 000	6 388,00	0,00%	0,00%	-	-
2011	8 000	6 732,00	0,00%	0,00%	-	-
2012	8 000	6 804,00	0,11%	0,13%	-	-
2013	8 000	6 172,00	0,11%	0,14%	-	-
2014	8 000	6 269,87	0,50%	0,64%	-	-
2015	8 000	6 305,42	1,45%	1,84%	0,38%	0,48%
2016	8 000	6 244,73	1,99%	2,55%	1,25%	1,60%*

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 %).

\*Ce taux de rentabilité ne tient compte que des dividendes distribués et non de l'ensemble du résultat distribuable.

## LES PERSPECTIVES 2017 DE PIERRE INVESTISSEMENT 7

Les objectifs pour l'année 2017 sont multiples :

- Acheter la rénovation des immeubles en vue de leur mise en exploitation.
- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre le plus performant possible d'un point de vue locatif.
- Veiller à contenir les charges fixes de la SCPI à son niveau le plus bas.
- Assurer une distribution de dividende relative au résultat de l'exercice 2017 d'un montant supérieur ou égal à celui relatif à l'exercice 2016.

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

La société de gestion informe avoir conclu, une convention de révision comptable avec la société PROMOGERE pour un montant de 6 000 €.

Les honoraires payés à ACTIGERE au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières se sont élevés pour l'exercice 2016 à 148 941 € TTC.

Les honoraires alloués statutairement à la Société de Gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes comme relevant des conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier, nous vous rappelons qu'ils se sont élevés à :

- Administration de la société : 58 119 €  
(contre 72 000 €)
- Gestion des produits financiers : 191 €

Liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et ACTIGERE au 31/12/2016 :

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RESTE A PAYER AMO	% AVANCEMENT
VANNES	26, rue Saint Vincent	104 534	104 534	-	100%
VANNES	8, Place Maurice Marchais	65 519	52 409	13 110	80%
BORDEAUX	13/15, Quai Bourgeois	23 960	23 960	-	100%
BORDEAUX	17, Rue Emile Duployé	75 676	75 676	-	100%
COLMAR	9/11, Rue des Cléfs	170 356	122 500	47 856	72%
BLOIS	17, Rue de Sermon	361 518	361 518	-	100%
POITIERS	11, Rue St Hilaire	52 332	51 023	1 309	97%
BESANCON	40, Rue d'Arènes	166 135	162 612	3 523	98%
COLMAR	2, Rue du Mouton	87 637	85 882	1 755	98%
METZ	3, Rue de la Hache	234 354	168 691	65 663	72%
<b>TOTAL</b>		<b>1 342 021</b>	<b>1 208 805</b>	<b>133 216</b>	<b>90%</b>

## RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandats des membres du conseil de surveillance expireront le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires et selon les conditions et modalités fixées par le règlement du Conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

---

---

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

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2017.

A titre informatif, le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 3 600 €.

Durant l'année 2016, les frais remboursés aux membres du Conseil de Surveillance se sont élevés à 4 954 €.

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
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Amodiation	122 839	-	133 917	-
Terrains et constructions locatives	16 098 083	16 098 083	11 608 083	11 470 000
Immobilisations en cours	7 164 466	5 544 190	8 345 127	12 600 000
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation des parkings	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>23 385 380</b>	<b>21 642 273</b>	<b>20 087 126</b>	<b>24 070 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	824	824	490	490
Autres créances	140 357	140 357	125 459	125 459
Provisions pour dépréciation des créances	-98	-98	-98	-98
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	204 617	204 617
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 236 536	2 236 536	5 076 133	5 076 133
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-50 557	-50 557	-39 062	-39 062
Dettes d'exploitation	-39 147	-39 147	-25 573	-25 573
Dettes diverses	-24 210	-24 210	-7 278	-7 278
<b>TOTAL II</b>	<b>2 263 705</b>	<b>2 263 705</b>	<b>5 334 688</b>	<b>5 334 688</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	878	878	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-164 389	-164 389	-186 610	-186 610
<b>TOTAL III</b>	<b>-163 511</b>	<b>-163 511</b>	<b>-186 610</b>	<b>-186 610</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>25 485 582</b>	-	<b>25 235 206</b>	-
<b>Valeurs estimées du patrimoine</b>	-	<b>23 742 467</b>	-	<b>29 218 078</b>

## ■ Analyse de la variation des capitaux propres

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	24 332 800	-	-	24 332 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	6 028 000	-	-	6 028 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 258 474	-	-	-5 258 474
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	-	56 839	-	56 839
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	170 899	-170 899	326 417	326 417
Acompte sur distribution	-38 020	114 060	-76 040	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 235 205</b>	<b>-</b>	<b>250 377</b>	<b>25 485 582</b>

## Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	<b>604 921</b>	-	<b>440 774</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	-	-	-	-
Loyers	583 214	-	408 445	-
Charges facturées	21 707	-	32 329	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>2 323</b>	-	<b>567 556</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>2087</b>	-	<b>567 555</b>	-
Autres produits	236	-	1	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	<b>1 327</b>	-	<b>16 617</b>
Produits financiers	1327	-	16 617	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	-	<b>608 572</b>	-	<b>1 024 946</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>608 572</b>	-	<b>1 024 946</b>

## Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>181 313</b>	-	<b>163 293</b>
Charges ayant leur contre partie en produits	28 600	-	25 191	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	2 305	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	152 715	-	135 799	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	<b>100 781</b>	-	<b>690 754</b>
Diverses charges d'exploitation	78 385	-	95 059	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 078	-	578 634	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparation	-	-	-	-
Autres charges	11 320	-	17 063	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>60</b>	-	<b>0</b>
Charges exceptionnelles	60	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	-	<b>282 155</b>	-	<b>854 047</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	-	<b>326 417</b>	-	<b>170 899</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>608 572</b>	-	<b>1 024 946</b>

## 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 :

- États 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.

Il a été comptabilisé 2 087 € en transfert de charges au titre de l'imputation du solde des frais d'acquisition sur la prime d'émission. Cette régularisation vient solder les frais d'acquisition au titre de l'année et des années antérieures.

#### 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 1er 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 qui achète des immeubles construits par des tiers.

#### 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 vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS venant au droits d' ATIS REAL nommé en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, du 23/06/2011, 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 le 3 février 2000.

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 : 23 440 000 € HD.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Amodiation	122 839	-	133 917	-
Terrains et constructions locatives	16 098 083	16 098 083	11 608 083	11 470 000
Immobilisations en cours	7 164 466	5 544 190	8 345 126	12 600 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 385 388</b>	<b>21 642 273</b>	<b>20 087 126</b>	<b>24 070 000</b>

### 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	
<b>I. Amodiation</b>									
-	-	Amodiation parkings 14 Saint Vincent Vannes	75 049	-	75 049	-	-	-	75 049
-	-	Amodiation parkings Quai Bourgeois Bordeaux	88 000	-	88 000	-	-	-	88 000
-	-	Amortissement amodiation parking	-29 132	-11 079	-40 210	-	-	-	-40 210
<b>TOTAL I</b>			<b>133 917</b>	<b>-11 079</b>	<b>122 839</b>	-	-	-	<b>122 839</b>
<b>II. Immeubles restaurés</b>									
2011	1	26, rue St Vincent - VANNES	1 140 000	-	1 140 000	1 227 973	-73 299	1 154 674	2 294 674
2013	2	14, rue St Vincent - VANNES	1 090 810	-	1 090 810	154 419	-	154 419	1 245 229
2013	3	13, 15, Quai Bourgeois- BORDEAUX	807 000	-	807 000	481 070	4 120	485 190	1 292 190
2013	4	17, Rue Emile Duploye - BORDEAUX	1 103 250	-	1 103 250	740 557	1 895	742 452	1 845 702
2013	5	17, Rue du Sermon - BLOIS	1 198 000	-	1 198 000	3 665 004	16 973	3 681 977	4 879 976
2012	7	11, Rue Saint Hilaire POITIERS	420 764	-	420 764	421 483	193 689	615 172	1 035 936
2013	9	40, Rue d'Arènes BESANCON	500 000	-	500 000	1 456 024	192 160	1 648 185	2 148 185
2013	10	2, rue du Mouton COLMAR	535 000	-	535 000	308 685	512 506	821 191	1 356 191
<b>TOTAL II</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Immeubles en cours de construction</b>									
2011	6	Place Maurice Marchais - VANNES	830 000	-	830 000	212 919	720 467	933 386	1 763 386
2013	8	Rue des Clefs - COLMAR	2 180 000	-	2 180 000	544 330	886 253	1 430 583	3 610 583
2013	11	Rue de la Hache - METZ	620 000	-	620 000	315 920	854 576	1 170 496	1 790 496
<b>TOTAL III</b>			<b>3 630 000</b>	-	<b>3 630 000</b>	<b>1 073 168</b>	<b>2 461 298</b>	<b>3 534 467</b>	<b>7 164 466</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)</b>			<b>10 558 740</b>	-	<b>10 547 662</b>	<b>9 528 383</b>	<b>3 309 342</b>	<b>12 837 727</b>	<b>23 385 388</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2015	NEANT
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2015	NEANT
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2015	98
Dotation 2016	0
Reprises 2016	0
Montant au 31/12/2016	98
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2015	0
Dotation 2016	0
Reprises 2016	0
Montant au 31/12/2016	0
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 31/12/2015	NEANT
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	NEANT
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 31/12/2015	NEANT
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
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	30 360 800	-	30 360 800
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-5 258 474	-	-5 258 474
- achat d'immeubles	-10 558 739	-	-10 558 739
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-	-
- divers : travaux	-9 528 380	-3 309 342	-12 837 722
- sommes restant à investir	5 015 207	-3 309 342	1 705 865

**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	-	-	Bénéfice de l'exercice	326 417	170 899
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	<b>AUGMENTATION DE :</b>		
Immobilisations en cours	3 298 262	3 341 368	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	76 040	-	Remboursement retrait	-	-
			Prime d'émission	-	-774 874
			Report à nouveau	-	218 074
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>3 374 302</b>	<b>3 341 368</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>-326 417</b>	<b>-385 901</b>
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	3 047 885	3 727 268
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 374 302</b>	<b>3 341 368</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 374 302</b>	<b>3 341 367</b>
				<b>2016</b>	<b>2015</b>
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-19 780	-78 397
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				16 110	-422 934
Valeurs disponibles au début de l'exercice				5 280 750	8 506 687
Disponible à la fin de l'exercice				2 236 536	5 280 750
Augmentation ou diminution du fond de roulement				-3 047 885	-3 727 268

## Bilan actif

	EXERCICE 2016			EXERCICE 2015
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Frais de constitution	1 178	-1 178	-	-
Immobilisations locative	16 199 736	-101 653	16 098 083	11 608 082
Immeubles en cours de rehabilitation	7 164 466	-	7 164 466	8 345 126
Travaux en cours	-	-	-	-
Amodiation parking	163 049	-40 210	122 839	133 917
<b>TOTAL I</b>	<b>23 528 429</b>	<b>-143 041</b>	<b>23 385 388</b>	<b>20 087 126</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	<b>141 083</b>	<b>125 851</b>
Locataires	824	-98	726	392
Débiteurs divers	140 357	-	140 357	125 459
<b>Disponibilités</b>	-	-	<b>2 236 536</b>	<b>5 280 750</b>
Banque	2 236 536	-	2 236 536	5 076 133
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 377 717</b>	<b>-98</b>	<b>2 377 619</b>	<b>5 406 602</b>
Comptes de regularisation charges constatées d'avance	878	-	878	-
<b>TOTAL III</b>	<b>878</b>	<b>-</b>	<b>878</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 907 024</b>	<b>-143 139</b>	<b>25 763 885</b>	<b>25 493 727</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	<b>24 332 800</b>	<b>24 332 800</b>
Capital souscrit	24 332 800	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	<b>769 526</b>	<b>769 526</b>
Prime d'émission	6 028 000	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 258 474	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>56 839</b>	<b>-56 839</b>	-
<b>Resultat de l'exercice</b>	-	<b>326 417</b>	<b>132 879</b>
Résultat de l'exercice	326 417	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>25 485 582</b>	<b>25 485 582</b>	<b>25 235 205</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>		<b>50 557</b>	<b>39 062</b>
Dépôts et cautionnements reçus	50 557	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	<b>39 147</b>	<b>25 573</b>
Fournisseurs	39 147	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-	<b>24 210</b>	<b>7 278</b>
Inter Gestion	-	-	-
<b>Autres dettes</b>	<b>24 210</b>	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>113 914</b>	<b>113 914</b>	<b>71 913</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	164 389	164 389	186 610
<b>TOTAL III</b>	<b>164 389</b>	<b>164 389</b>	<b>186 610</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 763 885</b>	<b>25 763 885</b>	<b>25 493 727</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

### Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée constitutive du 2 novembre 2010. 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II. Justification des appréciations

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 :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (avis n°98-06 du CNC et règlement CRC n°99-06).

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans l'annexe 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs » avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

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. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina AIT-AOUDIA**

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

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

### Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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.

### I. Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

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.214-106 du Code monétaire et financier.

### II. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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.

#### II.1 Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

##### II-1-1 Honoraires alloués à la société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. La commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1% HT, soit 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- une commission de gestion de la trésorerie des fonds fixée à 14,40 % TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

Au cours de l'exercice 2016, les honoraires alloués à la société INTER GESTION s'élèvent à :

- 58 119€ TTC au titre de la commission de gestion,
- 191€ TTC au titre de la commission de gestion de trésorerie.

##### II-1-2 Honoraires alloués à la société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la société ACTIGERE une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société ACTIGERE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2016, le montant des honoraires versés à la société ACTIGERE s'élève à 148 941 € TTC.

##### II-1-3 Honoraires de révision comptable versés à la société PROMOGERE

Votre société a versé à la société PROMOGERE des honoraires correspondant au coût du personnel qui révisé vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2016, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 6 000 € TTC.

#### II-2 Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### II-2-1 Autres Honoraires alloués à la société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, modifié par l'Assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la société de gestion qui couvre : Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.
- une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6 % TTI du prix de cession des actifs.
- une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2016, aucun honoraire a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina AIT-AOUDIA**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 JUIN 2017

### Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016. Durant l'année écoulée, votre Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 14 Mars, 13 Juin et 7 Novembre, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du commissaire aux comptes.

Au cours de la réunion du 14 mars 2017, la Société de gestion a présenté au Conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2016. Le commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels étaient réguliers et sincères.

### Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social ; le marché des parts étant resté nul, sans aucune part en attente de cession.

Au 31 décembre 2016, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 885 associés pour une capitalisation calculée sur le dernier prix d'émission de 30 416 000 €.

### Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2016 réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, laquelle s'élève à 23 440 000 € HD. Nous avons noté une légère baisse de 2,62% par rapport à l'estimation de l'an passé. Cette variation ne correspond pas à une dégradation du marché mais est la résultante d'une réévaluation du patrimoine en tenant compte d'un ajustement des informations relatives aux immeubles établies à l'issue des travaux (surfaces, valeurs locatives).

Le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles. Tous sont au 31 décembre 2016 en exploitation à l'exception de quelques logements à Colmar 7/9, rue des Clefs, de l'immeuble de Vannes 8, Place Maurice Marchais et de l'immeuble de Metz 3, rue de la Hache. Au cours du début de l'année 2017, les travaux de ces immeubles seront achevés.

Nous avons pris acte de la perception par la SCPI de subventions à hauteur de 101 652,93 € accordées par diverses institutions au titre de l'opération de réhabilitation de l'immeuble situé 26, rue Saint Vincent à Vannes.

### Gestion locative

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2016 est de 91,55% et le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel est de 93,74%. Ces indicateurs sont d'un bon niveau malgré le fait des perturbations consécutives aux premières mises en exploitations survenues au cours de l'année 2016. Le montant total des loyers appelés en 2016 est de 583 214 €, il se situe en augmentation de 43% par rapport à l'exercice précédent et s'explique par les mises en exploitation et locations progressives des immeubles de la SCPI.

La SCPI a versé sous forme d'honoraires, la somme de 57 438 € TTC à la société d'administration de biens Ammonitia. La négociation d'un nouveau mandat avec cette société, a permis de réduire à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, le poids relatif des honoraires d'administration de biens.

### Valeur de la part

La nouvelle valeur de réalisation de la société s'élève à 23 742 467 € soit 6 244,73 € pour une part.

La valeur de reconstitution s'élève à 29 605 536 € soit 7 786,83 € pour une part.

La valeur comptable s'élève à 25 485 582€ soit 6 703,20 € pour une part.

### Comptes et résultats

Notre réunion du 14 mars 2017 a plus particulièrement été consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en Assemblée Générale Ordinaire.

L'exercice 2016 fait apparaître un bénéfice comptable de 326 417 € contre 170 899 € en 2015, soit une hausse très significative, liée à la montée en puissance des mises en exploitation des immeubles.

### Distribution du dividende

Après une interruption d'une année, la distribution des dividendes va à nouveau être effective en juillet 2017. Suite à la modification de la fréquence de distribution votée à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de 2015, les associés percevront en juillet prochain et en un seul versement, leur quote part du résultat distribué au titre de l'exercice 2016. Celle-ci s'élève à 100 € par part.

### Conventions visées par l'article L214-106 du code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurant sur le rapport de notre commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et qui n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société qui figurent au compte de résultat sont de 58 119 €.

Au titre de la gestion des produits financiers la Société de gestion a perçu 191 €.

Au titre des honoraires de vérification comptable, la SCPI a versé à la société PROMOGERE, la somme de 6 000 €.

### Projet de résolutions agréées par la Société de Gestion et soumises à l'assemblée générale du 13 juin 2017

Lors de la réunion du 14 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 projets des 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 14 mars 2017. Au cours de cette réunion de nombreux échanges ont eu lieu entre les Membres du Conseil de surveillance et les représentants de la Société de gestion, échanges au cours desquels 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 donc décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le Conseil de Surveillance attire votre attention sur le fait que l'Assemblée Générale représente un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi, nous vous remercions par avance 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.

Enfin, nous vous invitons à renouveler votre confiance aux membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance et qui sollicitent à nouveau, par leur candidature, vos suffrages.

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 14 mars 2017

Le Conseil de Surveillance,  
représenté par son Président  
**M. Michel CATTIN**

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 13 JUIN 2017

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

#### Projet de 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 de l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilan, et compte de résultat et annexes, 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'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 326 417 € est affecté de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2016	326 417
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	56 839
RESULTAT à affecter	383 256
Dividende annuel 2016 (règlement en juillet 2017)	380 200
RESTE DU RESULTAT RESTANT À AFFECTER	3 056
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	3 056

##### 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 :

Valeur de réalisation	23 742 467 €	6 244,73 € /part
Valeur de reconstitution	29 605 536 €	7 786,83 € /part
Valeur comptable	25 485 582 €	6 703,20 € /part

##### Sixième résolution

Le Conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante (présentation des membres par ordre alphabétique) :

Composition du Conseil de surveillance	Taux d'assiduité sur le mandat effectué	Fonction
Madame Bénédicte Bachelier	100%	-
Monsieur Laurent Borel	100%	-
Monsieur Michel Cattin	100%	Président
Monsieur Bernard Crunet	87,5%	-
Monsieur Cédric Delorme	87,5%	-
Monsieur Didier Faivre	50%	-
Monsieur Vincent Lacourlie	12,5%	-
Monsieur Xavier Le Ru	12,5%	-
Monsieur Benoît Marichez	37,5%	-
Monsieur Joël Moutier	100%	Secrétaire
Monsieur Hervé Sylvestre	32,5%	-
Monsieur Franco Tellarini	75%	-

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Le Conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres au moins et de 12 membres au plus choisis parmi les associés (article 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des Associés par courrier en date du du 31 janvier 2016.

Les associés figurant dans le tableau ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) :

Ordre de présentation	Nom Prénom	Âge	Activité / Profession	Nombre de mandats sociaux au sein d'une société gérée par Intergestion	Nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Intergestion
1	TELLARINI Franco	66	Entrepreneur à la retraite	2	98
2	CRUNET Bernard	67	Professeur de lycée à la retraite Président du C.A. de la Caisse du Crédit Mutuel de Dunkerque	1	6
3	BACHELIER Bénédicte	50	Conseil d'administration d'EHPAD Conseil économique paroissial	1	8
4	BOREL Laurent	65	Retraité – Ancien directeur commercial et marketing dans un grand groupe chimique	1	14
5	MAROT Dominique	66	Retraité – Ancien responsable DRH dans l'aéronotique	0	2
6	MOUTIER Joël	52	Responsable administrative et financier	1	40
7	GUEKAM Arsène	44	Analyste financier	0	46
8	LE LIBOUX Maryvonne	65	Retraitée	1	27
9	DE BÉTHUNE Bernard	65	Retraité – Ancien conseiller en gestion de patrimoine	0	2
10	CATTIN Michel	68	Consultant en stratégie d'entreprise en milieu agricole	5	94
11	LACOURLLIE SCHNEIDRE Vincent	46	Consultant	1	8
12	SYLVESTRE Hervé	61	Président Directeur Général	1	89
13	DELORME Cédric	43	Directeur adjoint souscription actuaire	1	2

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leur fonction conformément aux dispositions légales et statutaires.

#### Septième Résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du Conseil.

Sous réserve de l'approbation des neuvième et dixième 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.

#### Huitième 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

#### Neuvième 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

#### Dixième 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.

#### Onzième 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 :

### Règlement 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-proprétaire 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 7

## 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 7

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 528 663 552  
La note d'information qui a reçu de l'AMF le  
visa SCPI n° 10-44 en date du 10 décembre  
2010 peut vous être adressée gratuitement.

### ORGANE DE CONTRÔLE

#### Conseil de Surveillance

Monsieur Michel Cattin, président / Monsieur Joël Moutier, secrétaire  
Monsieur Franco Tellarini / Monsieur Delorme Cédric  
Monsieur Didier Faivre / Monsieur Hervé Sylvestre  
Monsieur Laurent Borel / Madame Bénédicte Bachelier  
Monsieur Benoît Marichez / Monsieur Bernard Crunet  
Monsieur Vincent Lacourlie / Monsieur Xavier Le Ru  
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en  
2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

#### Commissaires aux comptes

##### Titulaire :

FIDORG Audit - 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, Représentée  
par Madame Kahina Ait Aoudia  
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen 62 rue de la Chaussée  
d'Antin, 75 009 Paris

##### Suppléant :

Monsieur Manuel LEROUX  
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2022  
sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

#### 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 approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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](http://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