

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
Pierre Investissement 5



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE





# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>28</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>32</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>34</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>37</b>	<b>Glossaire</b>



# PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE





SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 5

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 490 940 442  
N° de Visa AMF 06-17 du 1<sup>er</sup> août 2006.

### Organe de gestion

#### 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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron.

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### Conseil de surveillance

Monsieur Bruno Barber, Monsieur Yann Coude du Foresto (président), Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Henry Debos, Monsieur Philippe Dupont, Monsieur Bernard Gatti, Monsieur Franck Morand, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Alain Le Groumellec et Madame Claude Ybert (secrétaire).

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2018 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m<sup>2</sup>, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscrivent en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCV grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

**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.**



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

## PIERRE INVESTISSEMENT 5

### CHIFFRES CLÉS

---

**31 696 000 €**

La capitalisation : 3 962 parts x 8 000 €  
(le prix de souscription).

---

**30 immeubles**

composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 10 264 m<sup>2</sup>.

---

**4 664,20 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour une  
part, en augmentation  
de 0,56%.

---

**288**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

---

**150 lots**

dont 140 appartement  
et 10 locaux commerciaux  
répartis sur le parc.

---



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

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

Au 31 décembre 2017, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 comprend 3962 parts émises pour 288 associés.

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

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2006	19 763 200	24 514 000	3 088	222	2 941 680	-
2007	25 248 000	6 856 000	3 945	290	805 440	-
2008	25 356 800	136 000	3 962	292	16 320	-
2009	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2010	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2011	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2012	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2013	25 356 800	-	3 962	292	-	-
2014	25 356 800	-	3 962	288	-	-
2015	25 356 800	-	3 962	288	-	-
2016	25 356 800	-	3 962	288	-	-
2017	25 356 800	-	3 962	288	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>25 356 800</b>	<b>31 506 000</b>	<b>3 962</b>	<b>288</b>	<b>3 763 440</b>	<b>8 000</b>

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

### Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est 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 CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-

### Emprunt de la société

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

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31/12/2013.

- La Société de gestion a demandé la fixation du taux en février 2015. Depuis mars 2015, le taux est de 2,29%.
- La Société de gestion a procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191€ ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €. Depuis octobre 2015, l'échéance trimestrielle s'élève à 34 922,50 €.

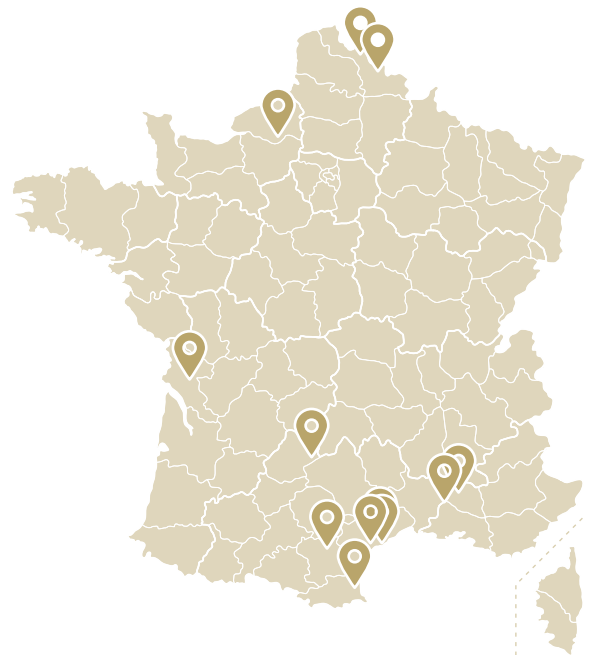
## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

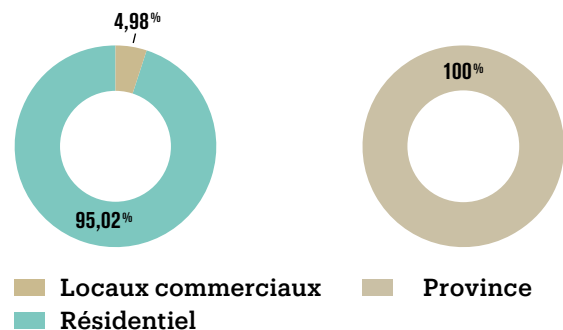
#### CI-DESSOUS LA LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 :

VILLES	ADRESSES	ACQUISITIONS HD	M <sup>2</sup>
SEDAN	2-6, rue de Bayle	440 000	903
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	470 000	700
AVIGNON	36, portail Mignanen	380 000	360
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	530 000	288
TOURCOING	21, rue de la Malcense	152 303	339
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	382 500	674
BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	236 000	235
BÉZIERS	9, rue du Puit de la Courte	69 840	95
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	192 400	304
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	202 000	308
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	83 200	156
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	245 000	385
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	258 000	210
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	115 000	108
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	185 000	182
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réale	390 000	284
AGDE	16, rue Louis Bagès	369 000	433
FIGEAC	24, rue Caviale	500 000	612
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	212 000	268
SAINTE	37, rue Victor Hugo	260 000	280
SAINTE	41, rue Berthonnière	238 000	204
SAINTE	9, avenue Gambetta	400 000	344
SAINTE	3, cours des Apôtres de la liberté	190 000	206
SAINTE	29, rue Berthonnière	238 000	270
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	179 288	378
TOURCOING	44, rue des Piats	136 254	339
PÉZENAS	10, rue Barbès	380 000	437
NANCY	43, rue Sainte Catherine	459 200	562
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	162 550	185
ROUEN	37, rue de l'hôpital	460 000	218
<b>TOTAL</b>		<b>8 677 535</b>	<b>10 264</b>

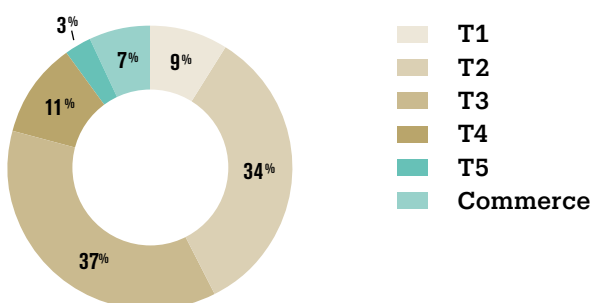
#### Répartition géographique du patrimoine



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



#### Répartition du patrimoine par typologie de logements





# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Au cours de l'année 2017, la SCPI a appelé 695 374 € au titre des loyers contre 723 305 € en 2016. Cette baisse s'explique par une légère augmentation de la vacance locative au cours de l'année 2017.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la société d'administration de biens, la somme de 44 246 € en 2017 contre 59 214 € en 2016, donc une diminution de 25,28%. Cette baisse importante résulte du cumul de deux facteurs :

- La négociation d'un nouveau mandat d'administration de bien avec des taux de rémunération revus à la baisse en 2016
- L'augmentation de la vacance du patrimoine.

Pour information : Le montant de la taxe foncière a augmenté de 3,26% au titre de l'année 2017 suite à la suppression de l'exonération de la part intercommunale et départementale de l'impôt foncier par la ville de Nancy.

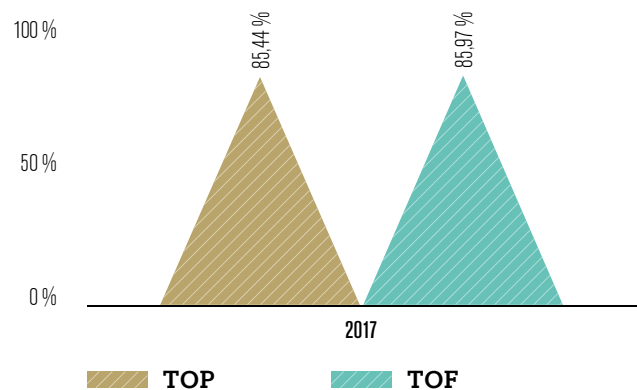
## Indicateurs de performance

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 et le taux d'occupation physique.

Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

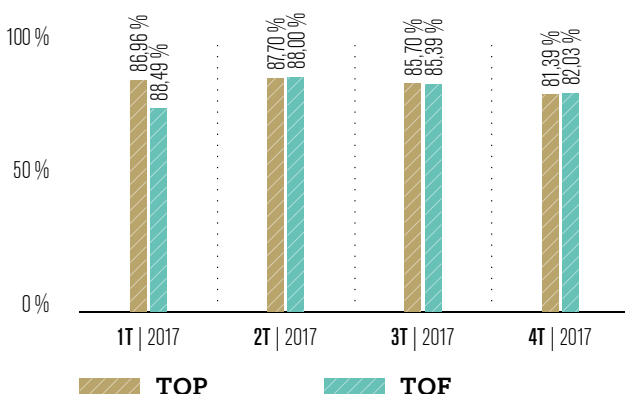
### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

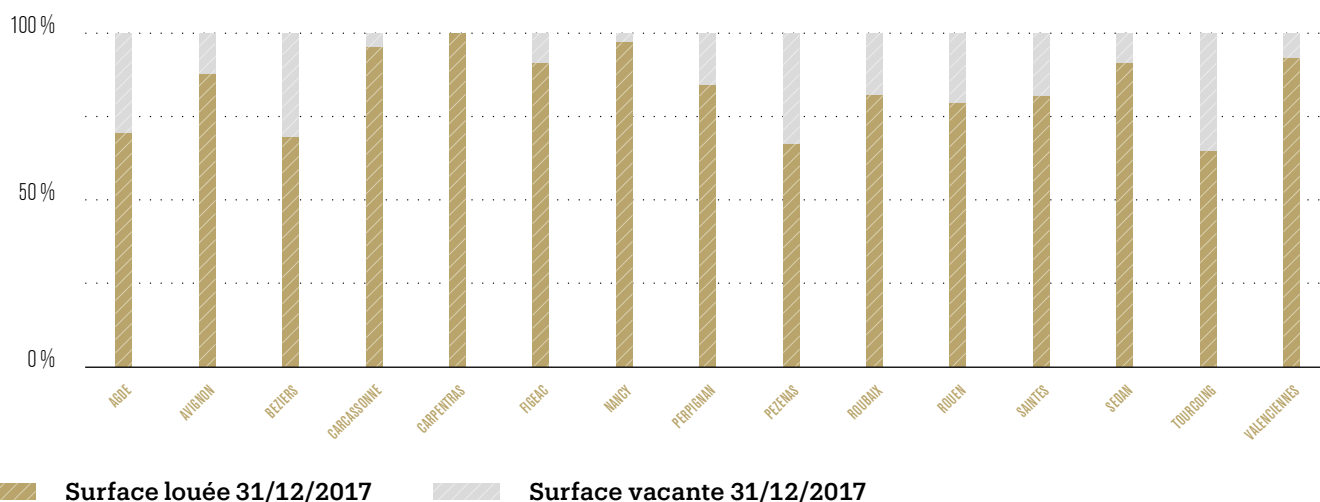
Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017



## État locatif

Au 31 décembre 2017, sur les 19 immeubles constituant le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 6, neuf sont entièrement occupés et 10 présentent un ou plusieurs lots vacants.



## Provisions pour gros entretien

À la suite de l'entrée en vigueur du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la provision pour grosses réparations (PGR) par la provision pour gros entretien (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année. La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 77 098 € à la clôture de l'exercice. L'impact sur le report à nouveau (RAN) au 01/0/2017 : -61 733 €.

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS :

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses s'élevant à 30 088 € à la clôture de l'exercice 2017. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

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

En outre, les créances douteuses datant de plus de deux ans et présentant un caractère irrécouvrable ont été comptabilisées en perte à la clôture de l'exercice pour un montant net de 10 884 €.

### AUTRES CONTENTIEUX :

Néant.



## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

### Résultat fiscal et résultat comptable

Le déficit fiscal de la SCPI s'élève à 223 181 €, soit 56,33 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 165 060 €.

### Perspectives pour les exercices à venir

Les objectifs pour l'année 2018 sont les suivants :

- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif.
- Veiller à contenir les charges fixes de la SCPI à son niveau le plus bas.

### Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 330 025 €

LIBELLÉ	MONTANT
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2016	-39 527
DIVIDENDES	-
PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	-
RÉSULTAT AU 31/12/2016	266 226
PGE	-61 733
FOND DE RÉINVESTISSEMENT	-
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2017	164 965

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 23 800 000 € hors droits et elle n'a subi aucune variation par rapport à l'exercice 2016.

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

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

**RAPPEL** : 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.

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

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M <sup>2</sup>	AQUISITIONS H.D.	TRAVAUX TTC	PRIX DE REVIENT	PRIX AU M <sup>2</sup>	EXPERTISE HD AU 31/12/17
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000	2 441 165	2 881 165	3 190	1 590 000
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000	801 657	1 271 657	1 817	1 320 000
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000	606 687	986 687	2740	810 000
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000	624 621	1 154 621	4 009	810 000
TOURCOING	21, rue de la Malcense	336	152 303	949 233	1 101 536	3 278	680 000
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500	2 038 428	2 420 928	3592	1 570 000
BÉZIERS	24, rue du général Miquel	235	236 000	563 393	799 393	3 401	550 000
BÉZIERS	9, rue du puit de la Courte	95	69 840	271 390	341 230	3592	240 000
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400	638 261	830 661	2732	700 000
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000	767 302	969 302	3147	720 000
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200	388 526	471 726	3 024	370 000
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000	648 024	893 024	2319	900 000
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000	537 769	795 769	3789	600 000
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000	238 350	353 350	3271	260 000
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000	456 600	641 600	3525	380 000
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000	730 565	1 120 565	3945	620 000
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000	1 166 496	1 535 496	3546	1 1150 000
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000	1 524 601	2 024 601	3308	1 240 000
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000	456 187	668 187	2493	530 000
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000	365 203	625 203	2233	760 000
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000	478 513	678 513	3326	580 000
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000	609 841	1 009 841	2935	920 000
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000	391 619	581 619	2823	540 000
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000	538 557	776 557	2876	740 000
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	378	179 288	844 185	1 023 473	2707	690 000
TOURCOING	44, rue des Piats	339	136 254	766 328	902 581	2662	690 000
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000	723 639	1 103 638	2529	900 000
NANCY	43, rue Sainte Catherine	562	659 200	1 250 200	1 911 300	3 400	1 680 000
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	185	162 550	643 395	805 945	4356	470 000
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000	531 474	991 474	4 548	790 000
<b>TOTAL</b>		<b>10 264</b>	<b>8 677 535</b>	<b>22 994 108</b>	<b>31 671 637</b>	<b>3 086</b>	<b>23 800 000</b>

## Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

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 6,90%.

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	26 351 180	6 650,98
Valeur de réalisation	18 479 544	4 664,20
Valeur de reconstitution	23 077 362	5 824,67



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	177,38	99,48%	182,55	99,10%	204,31	99,17%	203,68	95,48%	191,56	98,85%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,94	0,52%	1,66	0,90%	1,72	0,83%	7,80	3,66%	0,00	0,00%
Produits divers	-	-	-	-	-	-	1,84	0,86%	2,22	1,15%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>178,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>184,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>206,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>213,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>193,78</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	79,99	73,24%	73,67	39,99%	76,96	37,35%	80,77	37,86%	75,60	39,01%
dont Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	1,49	-
dont Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	7,10	-
Autres frais de gestion	29	0	36	0	38	0	28	0	33,77	0
Charges financières	-	-	-	-	59	0	37	0	35,26	0
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>109,21</b>	<b>61,24%</b>	<b>109,59</b>	<b>59,49%</b>	<b>173,42</b>	<b>84,17%</b>	<b>146,12</b>	<b>68,50%</b>	<b>144,62</b>	<b>74,63%</b>
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	5,36	2,77%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	2,14	1,10%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>									<b>7,50</b>	<b>3,87%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>109,21</b>	<b>61,24%</b>	<b>109,59</b>	<b>59,49%</b>	<b>173,42</b>	<b>84,17%</b>	<b>146,12</b>	<b>68,50%</b>	<b>152,12</b>	<b>78,50%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>31,33</b>	<b>20,00%</b>	<b>32,70</b>	<b>20,00%</b>	<b>32,04</b>	<b>15,55%</b>	<b>67,19</b>	<b>31,50%</b>	<b>41,66</b>	<b>21,50%</b>
Variation report à nouveau	15,38	-	31,33	-	32,70	-	32,04	-	51,61	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

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
2006	8 000	5 809,32	0,05%	0,07%	-	-
2007	8 000	4 579,24	1,80%	3,15%	-	-
2008	8 000	4 387,54	0,88%	1,61%	-	-
2009	8 000	3 907,56	0,44%	0,92%	-	-
2010	8 000	5 021,55	0,39%	0,61%	-	-
2011	8 000	2 365,82	1,08%	0,36%	-	-
2012	8 000	4 545,00	2,23%	3,92%	-	-
2013	8 000	4 906,16	1,98%	3,23%	-	-
2014	8 000	4 516,41	2,00%	4,04%	-	-
2015	8 000	4 524,93	2,55%	4,52%	-	-
2016	8 000	4 638,12	2,55%	4,39%	-	-
2017	8 000	4 664,20	2,39%	4,11%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation. (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 %).

## Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

**1-** On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

**2-** On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- La valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- La valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

**La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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.

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

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 précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2017 à 72 673 € TTC au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la société Promogere la somme de 9 500 € TTC au titre de la révision comptable.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer pour l'exercice 2018 une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective des membres.

Au cours de l'exercice 2017, le montant effectif des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'élève à 5 600 €. Le montant des jetons de présence était forfaitairement de 350 € par membre physiquement présent et par réunion.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2017 pour un montant de 3 602 €.

## MODIFICATION STATUTAIRE

### **Modification de l'article 26 des statuts « communication de documents »**

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	31 671 637	23 800 000	31 671 637	23 800 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-77 098	-77 098	0	0
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>31 594 539</b>	<b>23 722 902</b>	<b>31 671 637</b>	<b>23 800 000</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	91 388	91 388	87 560	87 560
Autres créances	294 947	294 947	320 702	320 702
Provisions pour dépréciation des créances	-30 088	-30 088	-21 628	-21 628
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	627 107	627 107	427 370	427 370
<b>TOTAL III</b>	<b>983 354</b>	<b>983 354</b>	<b>814 004</b>	<b>814 004</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-6 102 716	-6 102 716	-6 102 716	-6 102 716
Dépôts et cautionnements reçus	-63 153	-63 153	-65 905	-65 905
Dettes d'exploitation	-53 796	-53 796	-52 355	-52 355
Dettes diverses	-7 047	-7 047	-17 689	-17 689
<b>TOTAL IV</b>	<b>-6 226 712</b>	<b>-6 226 712</b>	<b>-6 238 665</b>	<b>-6 238 665</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	878	878
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>878</b>	<b>878</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 351 180</b>	<b>-</b>	<b>26 247 854</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>18 479 544</b>	<b>-</b>	<b>18 376 217</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	25 356 800	-	-	25 356 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	6 149 200	-	-	6 149 200
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 488 924	-	-	-5 488 924
<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>	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	4 079	-	-	4 079
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau retraité des acomptes sur dividendes	-39 528	266 226	-61 733	164 965
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	266 226	-266 226	165 060	165 060
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 247 853</b>	<b>0</b>	<b>103 327</b>	<b>26 351 180</b>



## Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	695 374	-	723 305	-
Charges facturées	63 571	-	83 662	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>	-	<b>758 945</b>	-	<b>806 967</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	61 580	-	86 350	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 885	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	253 301	-	233 658	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>	-	<b>320 766</b>	-	<b>320 008</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>	-	<b>438 179</b>	-	<b>486 959</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	3 546	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	5 885	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 500	-	0	-
Autres produits	1 428	-	3 731	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>	-	<b>8 813</b>	-	<b>7 277</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>				
Commission de la société de gestion	72 673	-	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	30 171	-	101 608	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	-	0	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	8 460	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	21 250	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	9 689	-	10 955	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>	-	<b>142 243</b>	-	<b>112 563</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>	-	<b>-133 430</b>	-	<b>-105 286</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers	-	-	30 919	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>	-	-	-	<b>30 919</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses	139 690	-	146 367	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>	-	<b>139 690</b>	-	<b>146 367</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>	-	<b>-139 690</b>	-	<b>-115 448</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	-	<b>165 059</b>	-	<b>266 225</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

L'annexe ci-contre 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : NEANT

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

### 4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

La PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années.

Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Comptablement, ce changement a été traité comme un changement de méthode comptable.

Selon l'article 122-2 du PCG «lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 77 098 € au 31 décembre 2017.

L'impact du changement de méthode sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de : - 61 733 €

### 5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société de gestion 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 constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 8. Valeur venale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Société 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 REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommée en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI du 10 juin 2014, 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 2017 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié en mars 2017.

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 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 800 000 € HD.



## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Ammodiation</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	30 094 389	22 615 000	30 094 389	22 615 000
Locaux commerciaux	1 577 248	1 185 000	1 577 248	1 185 000
<b>TOTAL</b>	<b>31 671 637</b>	<b>23 800 000</b>	<b>31 671 637</b>	<b>23 800 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>31 671 637</b>	<b>23 800 000</b>	<b>31 671 637</b>	<b>23 800 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
			VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5				
<b>A. Immeubles restaurés</b>												
2006	1	36 Rue du Portail - AVIGNON	380 000	-	380 000	606 687	-	606 687	-	606 687	986 687	
2006	3	21 Rue Malcense - TOURCOING	152 303	-	152 303	949 233	-	949 233	-	949 233	1 101 536	
2007	6	24 Rue Général Miquel-BEZIERS	236 000	-	236 000	563 393	-	563 393	-	563 393	799 393	
2007	10	36 Avenue Gambetta-BEZIERS	192 400	-	192 400	638 261	-	638 261	-	638 261	830 661	
2006	2	6 Rue Bayle/ Rue Mesnil - SEDAN	440 000	-	440 000	2 441 165	-	2 441 165	-	2 441 165	2 881 165	
2006	4	8 Rue de Verdun - CARCASSONNE	470 000	-	470 000	801 657	-	801 657	-	801 657	1 271 657	
2007	7	128 Rue Pierre de Roubaix-ROUBAIX	179 288	-	179 288	844 185	-	844 185	-	844 185	1 023 473	
2007	9	9 Rue du Puits de la Courte-BEZIERS	69 840	-	69 840	271 390	-	271 390	-	271 390	341 230	
2007	12	25 Rue Casimir Péret - BEZIERS	83 200	-	83 200	388 526	-	388 526	-	388 526	471 726	
2007	14	44 Rue des Piats -TOURCOING	136 254	-	136 254	766 328	-	766 328	-	766 328	902 581	
2007	16	16 Louis Bages-AGDE	369 000	-	369 000	1 166 496	-	1 166 496	-	1 166 496	1 535 496	
2007	17	41 Rue Berthonniere-SAINTE	200 000	-	200 000	478 513	-	478 513	-	478 513	678 513	
2008	26	3 cours des Apôtres de la liberté-SAINTE	190 000	-	190 000	391 619	-	391 619	-	391 619	581 619	
2007	11	14 Rue Casimir Péret - BEZIERS	202 000	-	202 000	767 302	-	767 302	-	767 302	969 302	
2007	15	3 Rue de la Manche-PERPIGNAN	258 000	-	258 000	537 769	-	537 769	-	537 769	795 769	
2007	18	6 Rue de la Manche-PERPIGNAN	115 000	-	115 000	238 350	-	238 350	-	238 350	353 350	
2008	23	32 rue La Grande Real-PERPIGNAN	390 000	-	390 000	730 565	-	730 565	-	730 565	1 120 565	
2008	27	29 rue Berthonnière-SAINTE	238 000	-	238 000	538 557	-	538 557	-	538 557	776 557	
2006	5	Rue Raspail - CARPENTRAS	382 500	-	382 500	2 038 428	-	2 038 428	-	2 038 428	2 420 928	
2007	8	7 Rue de la Main de Fer-PERPIGNAN	245 000	-	245 000	648 024	-	648 024	-	648 024	893 024	
2007	20	24 Rue Caviale-FIGEAC	500 000	-	500 000	1 524 601	-	1 524 601	-	1 524 601	2 024 601	
2007	21	37 Avenue Victor Hugo-SAINTE	260 000	-	260 000	365 203	-	365 203	-	365 203	625 202	
2008	24	10 Rue Barbes-PEZENAS	380 000	-	380 000	723 639	-	723 639	-	723 639	1 103 638	
2008	25	1 Rue Fontaine neuve-PERPIGNAN	185 000	-	185 000	456 600	-	456 600	-	456 600	641 600	
2008	28	32 Rue Faubourg du pin-FIGEAC	212 000	-	212 000	456 187	-	456 187	-	456 187	668 187	
2007	13	9 Rue Gambetta - SAINTE	400 000	-	400 000	609 841	-	609 841	-	609 841	1 009 841	
2008	22	13 Rue Ferrand-VALENCIENNES	162 550	-	162 550	643 395	-	643 395	-	643 395	805 945	
2011	29	43 Rue Sainte Catherine-NANCY	659 200	-	659 200	1 252 100	-	1 252 100	-	1 252 100	1 911 300	
2012	30	9 Rue Victor Hugo-AVIGNON	530 000	-	530 000	624 621	-	624 621	-	624 621	1 154 621	
2012	31	37 Rue de l'Hopital-ROUEN	460 000	-	460 000	531 474	-	531 474	-	531 474	991 474	
<b>TOTAL I</b>			<b>8 677 535</b>	-	<b>8 677 535</b>	<b>22 994 108</b>	-	<b>22 994 108</b>	-	<b>22 994 108</b>	<b>31 671 637</b>	
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>												
<b>TOTAL II</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>C. Avances et Versements sur compromis d'achat</b>												
<b>TOTAL III</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>8 677 535</b>	-	<b>8 677 535</b>	<b>22 994 108</b>	-	<b>22 994 108</b>	-	<b>22 994 108</b>	<b>31 671 637</b>	

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	974	-974	0	0
Immobilisations locative et autres	31 671 637	-	31 671 637	31 671 637
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
Amodiation parking	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>31 672 610</b>	<b>-974</b>	<b>31 671 636</b>	<b>31 671 636</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	<b>356 247</b>	<b>386 634</b>
Locataires	91 388	-30 088	61 300	65 932
Débiteurs divers	294 947	-	294 947	320 702
<b>Disponibilités</b>	-	-	<b>627 107</b>	<b>427 370</b>
Banque	627 107	-	627 107	427 370
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
<b>TOTAL II</b>	<b>1 013 442</b>	<b>-30 088</b>	<b>983 354</b>	<b>814 004</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0	-	0	878
<b>TOTAL III</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>878</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 686 052</b>	<b>-31 062</b>	<b>32 654 990</b>	<b>32 486 518</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	<b>25 356 800</b>	<b>25 356 800</b>
Capital souscrit	25 356 800	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	<b>660 276</b>	<b>660 276</b>
Prime d'émission	6 149 200	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 924	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	4 079	4 079	4 079
<b>Report à nouveau</b>	<b>164 965</b>	<b>164 965</b>	<b>-39 528</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	<b>165 060</b>	<b>266 226</b>
Résultat de l'exercice	165 060	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>26 351 180</b>	<b>26 351 180</b>	<b>26 247 853</b>
<b>PROVISION POUR CHARGES</b>			
Provisions pour gros Entretiens	77 098	77 098	0
<b>TOTAL II</b>	<b>77 098</b>	<b>77 098</b>	<b>0</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	<b>6 102 716</b>	<b>6 102 716</b>	<b>6 102 716</b>
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	<b>123 996</b>	<b>135 949</b>
Fournisseurs	53 796	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>
Dettes fiscales	-	-	-
Autres dettes	70 200	-	-
Locataires crédeur	-	-	-
Cautions locataires	-	-	-
Charges à payer	-	-	-
Associés- Charges à Payer	-	-	-
Autres fournisseurs	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>6 226 712</b>	<b>6 226 712</b>	<b>6 238 665</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 654 990</b>	<b>32 654 990</b>	<b>32 486 518</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	
Montant au 31/12/2016	0
Montant au 01/01/2017	61 733
Dotation 2017	21 250
Reprises 2017	5 885
Montant au 31/12/2017	77 098
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 01/01/2017	NÉANT
Dotation 2017	NÉANT
Reprises 2017	NÉANT
Montant au 31/12/2017	NÉANT
<b>LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 01/01/2016	21 628
Dotation	8 460
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	30 088
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 01/01/2017	NÉANT
Dotation 2017	NÉANT
Reprises 2017	NÉANT
Montant au 31/12/2017	NÉANT
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 01/01/2017	NÉANT
Dotation 2017	NÉANT
Reprises 2017	NÉANT
Montant au 31/12/2017	NÉANT
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 01/01/2017	NÉANT
Dotation 2017	NÉANT
Reprises 2017	NÉANT
Montant au 31/12/2017	NÉANT

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
<b>Fonds collectés</b>	<b>31 506 000</b>	<b>0</b>	<b>31 506 000</b>
+ cessions d'immeubles	0	0	0
Emprunt	6 100 000	0	6 100 000
+ divers (subventions ANAH)	1 793 083	0	1 793 083
- commission de souscription	-4 835 555	-	-4 835 555
- achat d'immeubles	-8 677 535	-	-8 677 535
- frais d'acquisition (non récup.)	-652 395	-	-652 395
- divers : travaux	-24 787 185	0	-24 787 185
= sommes restant à investir	446 413	0	446 413

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	DÉBUT EXERCICE	DOTATION 2017	REPRISE 2017	FIN EXERCICE
Dépréciation des créances locatives	21 628	8 460	0	30 088



## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	-	-	Bénéfice de l'exercice	165 060	266 226
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	77 098	-
PGE imputée sur RAN	61 733	-	<b>Augmentation de :</b>	-	-
Primes d'émission	-	-	Capital	-	43
Immobilisations en cours	0	-61 668	Plus values	-	-
Dividendes	-	-	Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-1 164
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>61 733</b>	<b>-61 668</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>242 158</b>	<b>265 105</b>
Augmentation du fond de roulement	180 426	326 774	Diminution du fond de roulement	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>242 159</b>	<b>265 106</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>242 158</b>	<b>265 105</b>

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.  
(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	31 265	-5 961
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-11 953	5 732
Valeurs disponibles au début de l'exercice	427 370	100 366
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>	<b>627 107</b>	<b>427 370</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	180 426	326 774

## Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	5 885	-	8 425	-	5 885	8 425
Dépense prévisionnelles sur N+2	33 698	-	4 660	-	-	38 358
Dépense prévisionnelles sur N+3	13 980	-	2 724	-	-	16 704
Dépense prévisionnelles sur N+4	5 448	-	2 722	-	-	8 170
Dépense prévisionnelles sur N+5	2 722	-	2 720	-	-	5 442
<b>TOTAL</b>	<b>61 733</b>	<b>-</b>	<b>21 250</b>	<b>-</b>	<b>5 885</b>	<b>77 098</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2017



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux provisions pour gros entretien.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

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

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

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

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

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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 Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

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



cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Paris, le 27 mars 2018.

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

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

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

Aux associés,

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

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

### 1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

### 2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

#### 2.1. Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

##### 2.1.1. Avec la société INTER GESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

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

Sur l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 72 673 €.

##### 2.1.2. Avec la société PROMOGERE

Prestations comptables

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

Sur l'exercice 2017, les honoraires facturés par la société PROMOGERE à ce titre s'élèvent à 9 500 € TTC.

### 2.2. Conventions sans exécution au cours de l'exercice écoulé

#### 2.2.1. Avec la société INTER GESTION

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Commission de cession de parts

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

#### 2.2.2. Avec la société ACTIGERE

Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Paris, le 27 mars 2018

Le Commissaire aux comptes  
GBA Audit & Finance  
Représenté par **Xavier Lecaron**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Assemblée générale du 29 juin 2018





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Durant l'année 2017, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 22 mars et le 15 novembre.

Au cours de notre réunion du 27 mars 2018, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

## Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2017, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 comprend 3962 parts émises pour 288 associés.

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

## Patrimoine

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 23 800 000 €. Ce montant n'a subi aucune variation par rapport à la valeur vénale d'expertise au titre 31 décembre 2016.

## Emprunt

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

## Les recettes locatives

Les flux facturés au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 695 374 €, donc une variation de - 3,86% par rapport à l'exercice précédent.

## Rémunération de la Société de gestion et administration de la société

Le montant pris en charge par votre société au titre de la rémunération statutaire de la Société de gestion figurent au compte de résultat de l'exercice pour 72 673 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2017 sont les suivants :

- Honoraires de révision comptable (PROMOGERE) : 9 500 €

## Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 27 mars 2018, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	26 351 180	6 650,98
Valeur de réalisation	18 479 544	4 664,20
Valeur de reconstitution	23 077 362	5 824,67

## Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2017 par un bénéfice comptable de 165 060 €.

## Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion du 27 mars 2018, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification de l'article 26 des statuts ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 27 mars 2017. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 27 mars 2018

Le conseil de surveillance  
Représenté par son président  
Monsieur **Yann Coude du Foresto**

# PROJETS DE RÉOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 29 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017





# 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, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilans, comptes de résultat et annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 165 060 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 330 025 €.

LIBELLÉ	MONTANT
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2016	-39 527
DIVIDENDES	-
PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	-
RÉSULTAT AU 31/12/2016	266 226
PGE	-61 733
FOND DE RÉINVESTISSEMENT	-
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2017	164 965

### 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 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	26 351 180	6 650,98
Valeur de réalisation	18 479 544	4 664,20
Valeur de reconstitution	23 077 362	5 824,67

### Sixième résolution

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

Monsieur Bruno Barber, Monsieur Yann Coude du Foresto (président), Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Henry Debos, Monsieur Philippe Dupont, Monsieur Bernard Gatti, Monsieur Franck Morand, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Alain Le Groumellec et Madame Claude Ybert (secrétaire).

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017. En conséquence, le conseil doit être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (article 19 des statuts).

Les associés figurant dans le tableau ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) : Monsieur Henry Debos, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Bruno Barber, Monsieur Franck Morand, Madame Claude Ybert, Monsieur Alain Le Groumellec, Monsieur Yann Coudé du Foresto et Monsieur Jacques Danilo.

### Septième résolution

L'assemblée générale décide de nommer en tant que Commissaire aux comptes pour une durée de six exercices :

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA, représentée par Monsieur Xavier Lecaron, Suppléant : Jean-Pierre Vergne – 10 rue Docteur Finlay – 75015 PARIS.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Huitième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe, pour l'exercice 2018, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective au titre des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance.

### Neuvième 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

---

### Dixième Résolution

---

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 26 des statuts « Communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

### Onzième Résolution

---

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous les pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

## GLOSSAIRE

### AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

### AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

### AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

### ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

### CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

### CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

### COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

### COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

### DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

### DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

### DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

**MARCHÉ DES PARTS**

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR**

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**REPORT À NOUVEAU**

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI FISCALES**

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES**

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE RENDEMENT**

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE**

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI**

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE**

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

**VALEUR IFI****SCPI de rendement à capital variable :**

Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence 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.

**VALEUR NOMINALE**

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT**

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





**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