

RAPPORT ANNUEL 2015

7

PIERRE
INVESTISSEMENT

— SCPI —
MALRAUX



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



7

PIERRE
INVESTISSEMENT

SCPI
MALRAUX

LES CHIFFRES CLÉS

2015

885

Associés de
Pierre Investissement 7
au 31 décembre 2015.

30 416 000 €

Capitalisation de
Pierre Investissement 7.

85,83%
et **88,37%**

Taux d'occupation physique
et financier 2015 du patrimoine
de Pierre Investissement 7
qui devrait atteindre la pleine
exploitation en 2017.

6 305,42 €

Valeur de réalisation d'une part.

11

Immeubles situés en secteur
sauvegardé composent
le patrimoine de la SCPI Malraux.

Édito

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel 2015 dans lequel figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année ainsi que les projets de résolutions soumises en assemblée générale de votre SCPI.

« *L'assemblée générale est le rendez-vous annuel qui permet à chacun de s'exprimer sur la gestion de la société. C'est pourquoi, nous invitons les associés à y participer et conscients de l'impossibilité pour nombre d'entre-eux de se déplacer, nous rappelons la faculté de voter sur les projets des résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance.* »

À la lecture du rapport de gestion, vous relèverez que le patrimoine est entièrement constitué depuis le 23 février 2015 avec un total de onze immeubles. La société a depuis son lancement en 2011, réceptionné les travaux de six immeubles, assuré leur mise en location progressive et dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire à partir de l'exercice 2014.

La valeur de réalisation de la part augmente sensiblement à 6 305 € reflétant la qualité des actifs immobiliers résidentiels de la société. Les taux annuels d'occupation physique et financier s'établissent respectivement à 85,83% et 88,37%, des niveaux qui reflètent la mise en exploitation progressive des immeubles. Ils continueront à s'apprécier jusqu'à la mise en location de l'immeuble de Metz qui constituera la dernière réception de travaux prévue au premier trimestre 2017.

Afin d'améliorer le rendement de la part, les modalités de distribution des dividendes sont modifiées pour passer d'une distribution d'acomptes à une distribution de résultats. Ce sera une source d'économies comptables qui appréciera le niveau de distribution. Ainsi, c'est le résultat de l'exercice 2016 qui sera distribué aux associés en 2017.

La société de gestion s'attache par ailleurs à déceler les marges d'économies réalisables sur les postes de charges toujours dans le but d'améliorer la valeur de la société et les résultats.

Sur le secteur de l'immobilier, le marché du logement a connu une reprise significative en 2015. Ainsi 156 milliards de crédits immobiliers ont été accordés (+ 30%), 800 000 transactions dans l'ancien enregistrées (+16%), 111 300 maisons individuelles commercialisées (+13%) et 352 000 logements construits. Trois facteurs ont favorisé cette croissance, les taux d'intérêt très bas, les mesures de soutien gouvernementales, la baisse des prix globalement observée partout. Le baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier indique que 67% d'entre eux sont optimistes pour le logement en 2016.

Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, avec un volume record de 24 milliards d'euros (+ 7%), l'investissement devrait rester soutenu en 2016. En notant cependant, que le niveau de stock de bureaux franciliens de 3,9 millions de m² reste largement supérieur de 18% à la moyenne décennale.

Les rendements de l'immobilier commercial, pieds d'immeubles, centres commerciaux, retails park, demeurent attractifs pour les grands investisseurs. Le commerce reste la deuxième classe d'actifs, la plus recherchée après les bureaux qui s'explique par les rendements générés sur le moyen et le long terme, supérieurs à 10%.

Les SCPI dont le succès auprès des investisseurs grandit d'année en année, ont poursuivi leur croissance à deux chiffres et atteint un nouveau record de collecte qui dépasserait les 4 milliards d'euros en 2015. Elles sont devenues aujourd'hui des acteurs significatifs de l'investissement tertiaire et commercial en France et aussi en Europe. Reste la part des SCPI du secteur « résidentiel » qui se marginalise, faute sans doute d'un cadre fiscal attractif qui leur serait propre et peut être d'un objet élargi, non limité au seul logement.

Gilbert Rodriguez
Président directeur général

SOMMAIRE

06	Rapport de gestion
06	Développement de la société
07	Patrimoine immobilier
09	Politique de gestion et gestion locative
10	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
12	Prix des parts
15	Les perspectives 2016 de Pierre Investissement 7
16	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
16	Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant
16	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance
17	Comptes annuels
20	Annexes
21	Tableaux et informations diverses

RAPPORT DE GESTION

“ Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

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

Le Visa AMF 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 ⁽¹⁾ Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 ⁽²⁾
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
TOTAL	24 332 800	30 360 800	3 802	885	3 643 293	8 000

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

Au 31 décembre 2015, 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 souscription est de 30 416 000 €.

La variation du nombre des associés entre 2013 et 2014 est due au règlement des successions.

La variation du nombre des associés entre 2014 et 2015 se justifie par le regroupement de deux comptes d'associé ayant souscrit deux fois.

Marché des parts

Non significatif.

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

A titre d'information :

En période de collecte, l'article 11 des statuts de la SCPI prévoit que s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait, la valeur de retrait correspondra au nominal majoré de la prime d'émission seulement diminuée des frais de collecte de capitaux.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

Au cours de sa période de constitution de 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'acqui-

sition 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 2015 :

Villes	Immeubles	m ² Hab ⁽¹⁾	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
TOTAL		6 469	10 424 824

(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 2015, 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.

Les acquisitions immobilières au cours de l'exercice



Immeubles acquis

Répartition géographique du patrimoine en fonction de sa destination*

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	-	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-	-
PROVINCE	-	5%	-	95%	-
DOM TOM	-	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-	-
TOTAL	-	5%	-	95%	-

* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

Avancement des travaux de rénovation

Les immeubles acquis sont engagés dans un processus de rénovation avant d'être mis en exploitation.

Au 1^{er} janvier 2015, les chantiers des opérations du 14, rue St Vincent à Vannes, du 13-15, rue du Quai Bourgeois à Bordeaux et du bâtiment A du 17, rue du Sermon à Blois étaient achevés.

Durant l'année 2015, les travaux de réhabilitation de plusieurs immeubles ont été réceptionnés :

Bordeaux : 17, rue Emile Duployé - Réception des ouvrages le 19 janvier 2015

Vannes : 26, rue Saint Vincent – Réception des ouvrages le 21 janvier 2015

Blois : 17, rue du Sermon – Réception des ouvrages du bâtiment B le 12 février 2015 et du bâtiment C le 1^{er} avril 2015

Besançon 40, rue d'Arènes : Réception des ouvrages le 2 décembre 2015

Le stade d'avancement des travaux des autres immeubles varie selon l'opération considérée :

Vannes 8, Place Maurice Marchais : Au 31 décembre 2015, les travaux de maçonnerie, de charpente et de couverture étaient en cours. La réception des ouvrages est programmée pour l'été 2016.

Poitiers 11, rue Saint Hilaire : A la fin de l'année, les travaux de finition s'achevaient en vue d'une réception des ouvrages en janvier 2016.

Colmar 9 - 11, rue des Clefs : Les travaux se poursuivent activement après un retard de quelques semaines occasionné par la nécessité d'entreprendre des investigations structurelles complémentaires. La réception est prévue pour le deuxième semestre 2016.

Colmar 2, rue du Mouton : Les travaux ont débutés en janvier 2015. En fin d'année, les travaux relatifs à la charpente et la couverture, de même que les menuiseries extérieures étaient en cours de finition. Dans le même temps, l'intervention des plâtriers se poursuivait activement. La réception des ouvrages est prévue pour la fin du deuxième trimestre 2016.

Metz 3, Rue de la Hache : La déclaration d'ouverture de chantier a été établie en novembre 2015. La réception des ouvrages est programmée pour le premier trimestre 2017.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Mise en exploitation progressive des immeubles

Les immeubles dont les travaux sont réceptionnés ont été mis en exploitation :

Vannes 26, rue St Vincent - 6 logements (3T2 et 3T3) et 2 commerces en pieds d'immeuble loués dans le cadre de baux commerciaux (3/6/9) assortis de pas de porte respectivement de 100 000€ et 140 000€ – Loyer théorique annuel de l'immeuble (hors pas de porte) 86 280 €,

Vannes 14, rue St Vincent - 6 logements (5T3 et T4) et 6 parkings en amodiation – Loyer théorique annuel 41 460 €,

Bordeaux 13, 15, rue Quai Bourgeois – 5 logements (3T1, 1T3 et 1T4) et un commerce en pieds d'immeuble – Loyer théorique annuel 57 480 €,

Bordeaux 17, rue Emile Duployé – 8 logements (3T1, 5T2) et un commerce en pieds d'immeuble – Loyer théorique annuel 60 309 €,

Blois 17 rue de Sermon - 27 logements mis progressivement en exploitation (bâtiment A à compter du 11 décembre 2014, bâtiment B à compter du 12 février 2015, bâtiment C à compter du 1^{er} avril 2015) – Loyer théorique annuel pour ce bâtiment 159 960 €,

Besançon 40, rue d'Arenes – 11 logements (2T1, 7T2, 2T3) mis en exploitation en toute fin d'année – Loyer théorique annuel 72 360 €,

Par ailleurs, un local en pieds d'immeuble en cours de rénovation est déjà loué :

Colmar rue des Clefs – local commercial qui génère des revenus locatifs depuis le 18/10/2013 (date d'acquisition de l'immeuble).

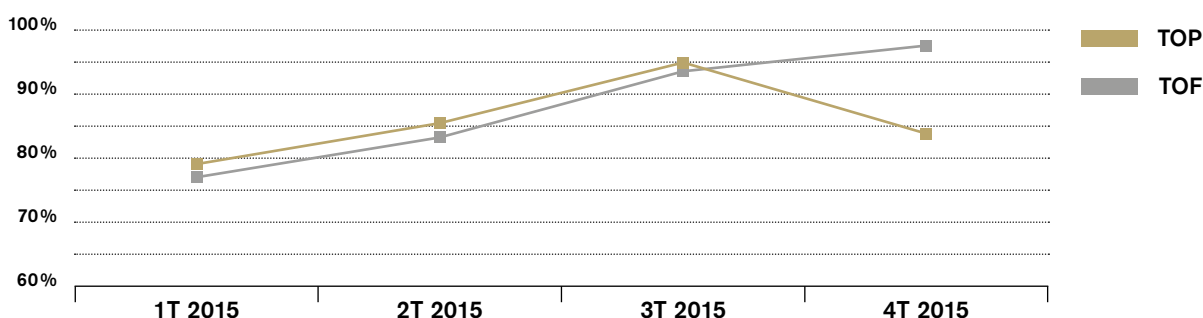
Indicateurs de performance

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 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 2015 :



Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par les mises en exploitation progressive des immeubles. Notamment la baisse constatée pour le TOP du quatrième trimestre trouve son explication dans la mise en location en fin de mois de décembre de l'immeuble de Besançon.

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 2015 s'élève à 88,37%.

Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année. Le TOP de l'année 2015 s'élève à 85,83%.

TOP Annuel



85,83%

TOF Annuel



88,37%

Loyers

Au cours de l'année 2015, la SCPI a appelé 408 445 € au titre des loyers hors charges refacturées contre 145 844 € en 2014 ; les honoraires de l'administrateur de bien se sont élevés en 2015 à 53 193 €. Il est précisé 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 de locataire.

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 sera 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.

Bénéfice foncier

Le bénéfice foncier de la SCPI s'élève à 211 460 €, soit 55,62 € par part.

Produits financiers

Le montant des produits financiers s'élève à 16 617 €, soit 4,37 € par part.

Affectation du résultat - Distribution de revenus

L'assemblée générale du 21 juillet 2015 (en deuxième lecture) a décidé d'apurer en totalité le report à nouveau déficitaire, constitué par les pertes des résultats antérieurs, par imputation de ce dernier sur le montant de la prime d'émission.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2015, le résultat de la SCPI a été suffisamment significatif pour être distribué sous forme d'acompte. Il est précisé que le versement des acomptes sur dividende est préalablement certifié par le commissaire aux comptes.

En 2015, un acompte sur dividendes a été distribué à hauteur de 10 € par part (soit 38 020 € pour l'ensemble des associés) en date du 20 octobre 2015. Un deuxième acompte a été versé en date du 29 janvier 2016 à hauteur du même montant.

Date acompte sur dividendes exercice 2015 en 2015	Montant acompte sur dividendes au cours de l'exercice 2015
Octobre 2015	38 020 €

L'exercice 2015 fait apparaître un bénéfice comptable de 170 899 € (contre 48 775 € en 2014), que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2015 :	170 899
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	0
RESULTAT à affecter :	170 899
Acomptes sur dividendes réglés 2015 :	- 38 020
RESTE DU RÉSULTAT 2015 restant à affecter au 31/12/2015 :	132 879
Acompte sur dividende (règlement en janvier 2016)	-38 020
Acompte sur dividende (règlement en avril 2016)	-38 020
RESTE DU RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER	56 839
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	56 839

Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2016

Les projections des revenus et des charges de la SCPI, permettent à la société de gestion d'envisager pour 2016 une distribution de dividende plus importante qu'en 2015.

En effet, une partie du patrimoine a été mis en exploitation au cours de 2015 et une autre partie, suivra en début 2016, augmentant, de fait, les revenus locatifs de la SCPI.

Par ailleurs, tout le résultat de l'exercice 2015 n'a pas été distribué de manière à constituer un fond de roulement. Enfin, les honoraires statutaires de la société de gestion, jusque là forfaitaires seront, à compter de 2016, calculés sur les loyers encaissés, ce qui devrait réduire les charges.

Modification de la fréquence de la distribution de dividendes

Les statuts, dans leur article 29 (Titre V), relatif à l'affectation et la répartition des résultats, prévoit que la société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de la répartition du dividende et éventuellement des acomptes à valoir sur dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Sur proposition de la société de gestion, approuvée par le Conseil de Surveillance réuni en séance le 14 mars 2016, 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.

A compter de l'exercice 2016, la fréquence des versements sera modifiée ; ils s'effectueront désormais non plus trimestriellement mais annuellement.

Par conséquent, la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2016, interviendra après l'Assemblée Générale de 2017, appelée à statuer sur les comptes de 2016. De fait, aucun versement n'interviendra avant juillet 2017.

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, après réhabilitation, d'entretien et d'aménagement,
- ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

Au 31 décembre 2015, La valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'élève à 24 070 000 €.

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 20 087 126 €.



Bordeaux, rue des Quais Bourgeois

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	Acquisition hors droits et taxes ⁽¹⁾	Travaux budgets actualisés	Subvention estimée ou accordées	Prix de revient final prévisionnel immeubles Hd	Expertise H.D au 31/12/15
VANNES	26 rue Saint Vincent	1 140 000	1 308 218	-	2 448 218	2 600 000
VANNES	Place Maurice Marchais	830 000	1 319 886	-	2 149 886	1 750 000
BORDEAUX	Quai Bourgeois	879 141	484 977	-	1 291 977	1 470 000
BORDEAUX	Rue Emile Duployé	1 103 250	742 453	-	1 845 703	1 680 000
COLMAR	Rue des Clés	2 180 000	1 721 570	-	3 901 570	3 300 000
VANNES	14 Rue St Vincent	1 152 586	-	-	1 090 810	1 320 000
BLOIS	Rue de Sermon	1 198 000	3 677 642	-	4 875 642	4 400 000
POITIERS	Rue St Hilaire	420 764	638 902	-	1 059 666	1 050 000
BESANCON	Rue d'Arènes	500 000	1 688 376	-	2 188 376	2 170 000
COLMAR	Rue du Mouton	535 000	899 055	-	1 434 055	1 330 000
METZ	Rue de la Hache	620 000	2 292 192	-	2 912 192	3 000 000
TOTAL		10 558 741	14 773 271	-	25 198 095	24 070 000

Valeurs de réalisation, de reconstitution et valeur comptable

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

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, 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).

a) Valeur de réalisation

La valeur de réalisation de la société s'élève à 23 973 190 € soit 6 305,42 € par part.

b) Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution s'élève à 29 742 439 € soit 7 822,84 € par part.

c) Valeur comptable

La valeur comptable telle qu'elle apparaît au bilan 2015 s'élève à 25 235 205 € soit 6 637,35 € par part.

Valeur de réalisation	23 973 190 €	6 305,42 € /part
Valeur de reconstitution	29 742 439 €	7 822,84 € /part
Valeur comptable	25 235 205 €	6 637,35 € /part



Vannes, 14 rue St Vincent

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
Nombre de parts	376	-	1 304	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS ⁽¹⁾												
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-	8,89	35,71%	40,27	44,76%	115,93	43,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	46,64	100%	9,02	100%	16,00	64,29%	12,38	13,76%	4,37	4,62%
Produits divers	-	-	-	-	0,00	0%	0,00	0,00%	37,32	41,48%	149,28	55,37%
TOTAL REVENUS	-	-	46,64	100%	9,02	100%	24,88	100%	89,97	100%	269,58	100%
CHARGES ⁽¹⁾												
Charges immobilières	-	-	10,58	22,69%	0,18	2,03%	0,29	1,16%	20,82	23,15%	42,95	15,93%
Autres frais de gestion	-	-	105,65	226,52%	783,73	8687,10%	35,71	143,53%	49,77	55,31%	181,68	67,39%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	-	-
Sous-total charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	-	-	116,23	249,22%	783,92	8689,22%	36,00	144,69%	70,59	78,46%	224,63	83,33%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	1 185,57	-	-0,66	-	787,48	-	0,52	-	4,00	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1 185,57	-	-0,66	-	787,48	0,00%	0,52	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	1 185,57	0,00%	115,57	249,22%	1 571,40	8689,22%	36,52	144,69%	70,59	78,46%	224,63	83,33%
RESULTAT COURANT	-58,48	-	-44,35	-	-20,53	-	-15,21	-	19,38	-	44,95	-
Variation report à nouveau	0,00	-	-58,48	-	-44,35	-	-20,53	-	-15,21	-	19,38	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-

(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^{er} 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 souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1^{er} janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

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

Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée ⁽¹⁾	Prix de sortie ⁽²⁾	Rentabilité brute ⁽³⁾		Rentabilité nette ⁽⁴⁾	
			Prix d'entrée	Prix de sortie	Prix d'entrée	Prix de sortie
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%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %). (5) Valeur de retrait (à diminuer de 50% du déficit fiscal réparti à l'associé se retirant)

LES PERSPECTIVES 2016 DE PIERRE INVESTISSEMENT 7

La collecte du capital est fermée depuis le 1^{er} janvier 2013. Au 31 décembre 2015 la SCPI a entièrement constitué son patrimoine immobilier.

Les objectifs pour l'année 2016 sont multiples :

- Poursuivre la rénovation des immeubles non achevés en vue de leur mise en exploitation. Au 31 décembre 2015, les opérations immobilières de Colmar, Poitiers, Metz et Vannes (Place Maurice Marchais) restent à finaliser.
- 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 2016 d'un montant supérieur à 2015.

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 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 : 72 000 €

- Commission sur produits financiers : 1 516 €

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RESTE A PAYER AMO	% AVANCEMENT
VANNES	26 rue Saint Vincent	104 534	104 534	-	100%
VANNES	Place M. Marchais	65 519	32 743	32 776	50%
BORDEAUX	Quai Bourgeois	23 960	23 960	-	100%
BORDEAUX	Rue Emile Duployé	75 676	75 676	-	100%
COLMAR	Rue des Clés	170 356	102 091	68 265	60%
BLOIS	Rue de Sermon	361 518	361 518	-	100%
POITIERS	Rue St Hilaire	52 332	49 713	2 619	95%
BESANCON	Rue d'Arènes	166 135	159 290	6 845	96%
COLMAR	Rue du Mouton	87 637	52 544	35 093	60%
METZ	Rue de la Hache	234 354	121 789	112 565	52%
TOTAL		1 342 021	1 083 858	258 163	81%

RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les mandats des Commissaires aux Comptes expireront le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Nous vous proposons de bien vouloir renouveler les-

mandats pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2016.

A titre informatif, le montant des jetons de présence pour l'exercice 2015 sont de 3 500 €.

Durant l'année 2015, les frais remboursés aux membres du Conseil de Surveillance se sont élevés à 5 641 €.

MISE À JOUR DES STATUTS RELATIVE À L'INSTAURATION D'UNE COMMISSION DE CESSION DES ACTIFS PRÉVUE PAR LE RÉGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF ET À L'APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE CONFORMÉMENT AUX DIRECTIVES EUROPÉENNES

À l'instar des SCPI dont le visa AMF est postérieur à l'année 2013, la société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre à jour les statuts de la société en instaurant les commissions d'arbitrage, au cas présent la commission de cession des actifs lors de la liquidation du patrimoine, conformément au Règlement général de l'AMF, fixée au taux de 5% hors taxes soit 6% TTI.

Par un arrêt du 9 décembre 2015 (aff. C-595/13), la Cour de Justice de l'Union Européenne a modifié le régime d'imposition des fonds immobiliers régulés, seule la commission se rapportant à l'exploitation des actifs (perception des recettes locatives) demeurant assujétie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles modalités d'imposition. Le montant des rémunérations de gestion réglées par la SCPI à la Société de gestion demeurent inchangés.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	133 917	-	144 996	-
Terrains et constructions locatives	11 608 082	10 479 986	9 975 160	8 288 322
Immobilisations en cours	8 345 126	8 345 126	6 625 602	6 625 602
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation des parkings	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	20 087 126	18 825 112	16 745 758	14 913 924
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	490	490	1 813	1 813
Autres créances	125 459	125 459	45 641	45 641
Provisions pour dépréciation des créances	-98	-98	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	204 617	204 617	8 348 301	8 348 301
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 076 133	5 076 133	158 386	158 386
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-39 062	-39 062	-19 237	-19 237
Dettes d'exploitation	-25 793	-25 793	-25 796	-25 796
Dettes diverses	-7 278	-7 278	-11 606	-11 606
TOTAL II	5 334 688	5 334 688	8 497 502	8 497 502
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	525 695	525 695
Produits constatés d'avance	-186 610	-186 610	-99 075	-99 075
TOTAL III	-186 610	-186 610	426 620	426 620
Capitaux propres comptables	25 235 205	-	25 669 881	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	23 973 190	-	25 669 880

Compte résultat - Produits	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	440 774	-	153 099
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	408 445	-	145 844	-
Charges facturées	32 329	-	7 255	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	567 556	-	141 903
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	567 555	-	141 902	-
Autres produits	-	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	16 617	-	47 061
Produits financiers	16 617	-	47 061	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	1 024 946	-	342 063
Solde débiteur = perte	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 024 946	-	342 063

Compte résultats - Charges	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	163 293	-	79 174
Charges ayant leur contre partie en produits	25 191	-	6 091	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 305	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	135 799	-	73 084	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	690 754	-	214 114
Diverses charges d'exploitation	95 059	-	110 034	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	578 634	-	15 201	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparation	-	-	-	-
Autres charges	17 063	-	88 879	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	0	-	0
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	0	-	0
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	-	854 047	-	293 288
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	170 899	-	48 775
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 024 946	-	342 063

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	24 332 800	-	-	24 332 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	6 028 000	-	-	6 028 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-4 483 600	-	-774 874	-5 258 474
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-256 094	48 775	207 319	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	48 775	-48 775	170 899	170 899
Acompte sur distribution	-	-	-38 020	-38 020
TOTAL GÉNÉRAL	25 669 881	-	-434 676	25 235 205

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

ANNEXES

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 567 555 € 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

Le patrimoine de la SCPI a été entièrement réhabilité aux normes techniques et réglementaires et aucun gros travaux ne se justifie dans les dix ans qui suivent l'achèvement de l'immeuble. En conséquence les provisions pour entretien et réparation ne seront constituées que quatre à cinq ans avant la vente prévisible des immeubles.

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2015.

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS venant au droit 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 2015 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 2015 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 24 070 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Ammodiation	133 917		144 996	
Terrains et constructions locatives	11 608 082	10 479 986	9 975 160	8 288 322
Immobilisations en cours	8 345 125	8 345 126	6 625 602	6 625 602
TOTAL GÉNÉRAL	20 087 126	18 825 112	16 745 758	14 913 924

État de l'actif immobilisé

Années	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2014
	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2014 2	Total au 31/12/14 3 = 1+2	Travaux au 31/12/13 4	Dépenses 2014 5	Total Travaux au 31/12/14 6 = 4+5	
I. Ammodiation									
-	-	Amodiation parkings 14 Saint vincent Vannes	75 049	-	75 049	-	-	-	75 049
-	-	Amodiation parkings Quai Bourgeois Bordeaux	88 000		88 000	-	-	-	88 000
-	-	Amortissement ammodiation parking	-18 053	-11 079	-29 132	-	-	-	-29 132
TOTAL I			144 996	-11 079	133 917	-	-	-	133 917
II. Immeubles restaurés									
2011	1	26 rue St Vincent - VANNES	1 140 000	-	1 140 000	1 123 321	104 651	1 227 973	2 367 973
2013	2	14 rue St Vincent - VANNES	1 090 810	-	1 090 810	154 419		154 419	1 245 229
2013	3	Quai Bourgeois- BORDEAUX	807 000	-	807 000	457 722	23 348	481 070	1 288 071
2013	4	Rue Emile Duploye - BORDEAUX	1 103 250	-	1 103 250	591 493	149 063	740 556	1 843 806
2013	5	Rue du Sermon - BLOIS	1 198 000	-	1 198 000	3 411 766	253 238	3 665 004	4 863 003
TOTAL II			5 339 060	-	5 339 060	5 738 721	530 300	6 269 022	11 608 082
III. Immeubles en cours de construction									
2011	6	Place Maurice Marchais - VANNES	830 000	-	830 000	81 507	131 412	212 919	1 042 919
2012	7	Rue Saint Hialire - POITIERS	420 764	-	420 764	43 971	377 512	421 483	842 247
2013	8	Rue des Clefs - COLMAR	2 180 000	-	2 180 000	184 708	359 622	544 330	2 724 330
2013	9	Rue d'Arenes - BESANCON	500 000	-	500 000	487 847	968 176	1 456 024	1 956 024
2013	10	Rue du Mouton - COLMAR	535 000	-	535 000	48 654	260 031	308 685	843 685
2013	11	Rue de la Hache - METZ	29 700	590 300	620 000	180 829	135 091	315 920	935 920
TOTAL III			4 495 464	590 300	5 085 764	1 027 515	2 231 846	3 259 363	8 345 126
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)			9 979 519	579 220	10 558 740	6 766 235	2 762 145	9 528 384	20 087 125

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2014	1 178
Dotation 2015	-1 178
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	0
PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2014	NEANT
Dotation 2015	98
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	98
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2014	525 695
Dotation 2015	-567 555
Reprises 2015	41 860
Montant au 31/12/2015	0

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/13	DURANT L'ANNÉE 2014	TOTAL AU 31/12/14
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	-9 979 519	-579 220	-10 558 739
- frais d'acquisition (non récup.)	-525 695	525 695	-
- divers : travaux	-6 766 235	-2 762 145	-9 528 380
- sommes restant à investir	7 830 876	-2 815 670	5 015 207

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	2015	2014	RESSOURCES	2015	2014
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	170 899	48 535
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	28 798	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	-	-	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	3 341 368	5 116 240	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Prime d'émission	-774 874	-
			Reporte à nouveau	218 074	-
TOTAL EMPLOIS	3 341 368	5 145 038	TOTAL RESSOURCES	-385 901	48 535
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	3 727 268	5 096 503
TOTAL GÉNÉRAL	3 341 368	5 145 038	TOTAL GÉNÉRAL	3 341 367	5 145 038

	2015	2014
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-78 397	-100 012
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-422 934	141 323
Valeurs disponibles au début de l'exercice	8 506 687	13 644 500
Disponible à la fin de l'exercice	5 280 750	8 506 687
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-3 727 268	-5 096 503

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

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

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

Bilan actif	EXERCICE 2015			EXERCICE 2014
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 178	-1 178	-	-
Immobilisations locative	11 608 082	-	11 608 082	-
Immeubles en cours de rehabilitation	8 345 126	-	8 345 126	8 288 322
Travaux en cours	-	-	-	6 625 602
Imodiation parking	163 049	-29 132	133 917	0
TOTAL I	20 117 435	-30 310	20 087 126	14 913 924
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation				
Locataires	490	-98	392	1 813
Débiteurs divers	125 459	-	125 459	45 641
Disponibilités				
Banque	5 076 133	-	5 076 133	158 386
Valeurs mobilières de placement	204 617	-	204 617	8 348 301
Charges constatées d'avance				
	-	-	-	-
TOTAL II	5 406 700	-98	5 406 602	8 554 141
Comptes de régularisation	-	-	-	525 695
TOTAL III	-	-	-	525 695
TOTAL GÉNÉRAL	25 524 135	-30 408	25 493 727	25 825 594

Bilan passif	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
CAPITAUX PROPRES			
Capital			
Capital souscrit	25 356 800 €	-	-
Primes d'émission			
Prime d'émission	6 149 200 €	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 967 €	-	-
Report à nouveau	-296 027 €	-296 027 €	-420 158 €
Resultat de l'exercice	-	129 539 €	124 131 €
Résultat de l'exercice	129 539 €	-	-
TOTAL I	25 855 024 €	25 855 024 €	25 763 302 €
DETTES			
Dettes financières			
Dépôts et cautionnements reçus	39 062	39 062	19 237
Dettes d'exploitation			
Fournisseurs	25 573	-	-
Dettes diverses			
	-	7 278	11 606
Inter Gestion			
	-	-	-
État	7 278	-	-
TOTAL II	71 912	71 912	56 638
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	186 610	186 610	99 075
TOTAL III	186 610	186 610	99 075
TOTAL GÉNÉRAL	25 493 727	25 493 728	25 825 594

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Durant l'année écoulée, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises, les 16 Mars, 19 Juin et 21 Octobre, en présence des représentants de la Société de Gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux Comptes. La réunion du 21 Octobre 2015 a eu lieu à Besançon et a été l'occasion pour les membres présents du Conseil de Surveillance de visiter l'opération de la rue d'Arènes.

Information du Conseil de Surveillance

Lors de la réunion du 14 mars 2016, la Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2015. Le Commissaire aux Comptes a également certifié que ces comptes annuels étaient réguliers et sincères. Au cours de l'année, la Société de Gestion a diffusé aux associés les 4 bulletins trimestriels d'information.

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 2015, 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 2015 réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, laquelle s'élève à 24 070 000 € HD. Nous avons noté une légère hausse de 0,23% à périmètre égal par rapport à 2014 (sans prendre en considération l'immeuble de Metz).

Le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles :

- 2 immeubles étaient déjà en exploitation au 1^{er} janvier 2015 (14, rue St Vincent à Vannes, 13-15, Quai Bourgeois à Bordeaux, auxquels il convient d'ajouter le bâtiment A de l'ensemble immobilier sis 17, rue de Sermon à Blois)
- 3 immeubles ont été réceptionnés en cours d'année 2015 (17, rue Emile Duployé à Bordeaux, 26, rue St Vincent à Vannes, bâtiments B et C de l'ensemble immobilier sis 17, rue de Sermon à Blois)
- 6 immeubles sont en chantier au 31 décembre 2015 (8, Place Maurice Marchais à Vannes, 11, rue St Hilaire à Poitiers, 9-11, rue des Clefs à Colmar, 2, rue du Mouton à Colmar, 40, rue d'Arènes à Besançon, 3, rue de la Hache à Metz)

La Société de Gestion nous a informé que toutes les opérations de réhabilitation seront achevées en cours d'année 2016 à l'exception de celle de Metz pour laquelle la réception des ouvrages est prévue pour le premier trimestre 2017.

Gestion locative

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2015 est de 85,83% et le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel est de 88,37%.

Ces indicateurs, qui sont le reflet de la vacance du patrimoine, ont été impactés en 2015 par les mises en exploitation progressives des immeubles. Le montant total des loyers appelés en 2015 est de 408 445 €.

La SCPI a versé sous forme d'honoraires, la somme de 53 193 € à la société d'administration de biens Ammonitia.

Valeur de la part

La nouvelle valeur de réalisation de la société s'élève à 23 973 190 €

soit 6 305,42 € pour une part. La valeur de reconstitution s'élève à 29 742 439 € soit 7 822,84 € pour une part. La valeur comptable s'élève à 25 235 205 € soit 6 637,35 € pour une part.

Comptes et résultats

Notre réunion du 14 mars 2016 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 2015 fait apparaître un bénéfice comptable de 170 899 €.

Modalité et fréquence de distribution du dividende

Lors de notre séance du 14 mars 2016, votre Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de la société de gestion de modifier les modalités de distribution du dividende. A l'avenir, il n'y aura plus de versement d'acompte à valoir sur dividende. A compter de l'exercice 2016, la fréquence des versements est modifiée ; ils s'effectueront désormais non plus trimestriellement mais annuellement.

Votre Conseil de Surveillance souhaite attirer votre attention sur le fait que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2016, interviendra seulement après l'Assemblée Générale de 2017, appelée à statuer sur les comptes de 2016. Par conséquent, aucun versement de dividende n'interviendra avant juillet 2017.

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 SG pour l'administration de la société qui figurent au compte de résultat sont de 72 000 €.

Au titre de la gestion des produits financiers la SG a perçu 1 516 €.

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 2016

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

Votre Conseil de Surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé": si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, nous vous invitons à compléter et renvoyer le formulaire de vote par correspondance ou par procuration. Votre participation par remise d'un pouvoir ou d'un vote par correspondance permettra d'éviter la convocation d'une seconde assemblée qui générerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris, le 14 mars 2016.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, 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 précisées en annexe page 6 et 7 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 REGLEMENTES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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. 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.214-106 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, la société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion fixée à 8% hors taxes des produits locatifs encaissés sans être inférieur à 15 000 € HT par trimestre pendant les cinq exercices suivant celui de l'acquisition du premier immeuble.
- une commission de gestion de trésorerie de 12 % hors taxe sur les produits financiers nets de frais de gestion.

Au cours de l'exercice 2015, les honoraires alloués à la société INTER GESTION s'élevaient à :

- 72 000€ TTC au titre de la commission de gestion,
- 1 516 € TTC au titre de la gestion de trésorerie.

II-1.2 Honoraires de révision comptable versés 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 2015, le montant des honoraires versés à la société ACTIGERE s'élève à 218 680 € 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 révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2015, 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 Honoraires alloués à la société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription de 12% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.
 - Une commission de cession de part.
- Au cours de l'exercice 2015, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de cessions de part et de prospection de capitaux par la société de gestion.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes
SA FIDORG AUDIT
Kahina AIT-AOUDIA

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 13 JUIN 2016

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance 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 2015, approuve lesdits rapports, bilans, et comptes de résultat et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandant au titre de l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées pour l'exercice 2015.

Troisième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 170 899 € est affecté de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 2015 :	170 899
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	0
RESULTAT à affecter :	170 899
Acomptes sur dividendes réglés 2015 :	- 38 020
RESTE DU RÉSULTAT 2015 restant à affecter au 31/12/2015 :	132 879
Acompte sur dividende (règlement en janvier 2016)	-38 020
Acompte sur dividende (règlement en avril 2016)	-38 020
RESTE DU RÉSULTAT RESTANT À AFFECTER	56 839
AFFECTATION AU REPORT À NOUVEAU	56 839

Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et comptable de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2015 à 23 973 190 € soit 6 305,42 € pour une part et 29 742 439 € soit 7 822,84 € pour une part, et 25 235 205 € soit 6 637,35 € pour une part.

Valeur de réalisation	23 973 190 €	6 305,42 € /part
Valeur de reconstitution	29 742 439 €	7 822,84 € /part
Valeur comptable	25 235 205 €	6 637,35 € /part

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, fixe le montant annuel des jetons de présence à allouer à l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à 3 600 € et ce, pour toute la durée de leur mandat.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, prend acte de la modification des modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2016, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'Assemblée Générale des Associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

L'Assemblée Générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2016, interviendra après l'Assemblée Générale de 2017, appelée à statuer sur les comptes de 2016. De fait, aucun versement n'interviendra avant juillet 2017.

Septième résolution

L'assemblée Générale décide de renouveler les mandats des Commissaires aux Comptes pour une durée de six exercices.

Titulaire : FIDORG AUDIT SA, représenté par Madame Kahina AIT-AOUDIA

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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Huitième résolution

L'assemblée générale extraordinaire modifie l'article 18 des statuts de la société –Rémunération de la Société de gestion– comme ci-après :

["Le début de l'article reste inchangé"]

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,
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.

- 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 réglée trimestriellement et 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;

- 1% HT, soit 1,20% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 15 000 € HT par trimestre pendant les cinq exercices suivant celui de la création de la société couvrant les frais de suivi et de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux, le pourcentage de la commission de gestion est fixée à un maximum de 14,40% TTI, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6 % TTI du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la société de gestion est nommée à cette fonction.
- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 € TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission de 7,20% TTI sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

["La fin de l'article reste inchangé"]

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier comme suit, l'article 19 des statuts dans son premier alinéa du paragraphe relatif à la nomination des Membres du Conseil de Surveillance :

Article 19 - Conseil de Surveillance - Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés ayant atteint au maximum l'âge de 75 ans le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à voter leur nomination.

Dixième résolution

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

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

7

PIERRE
INVESTISSEMENT

SCPI
MALRAUX



2015

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 Favre
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 2016 sur les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2015.

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

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE

— Depuis 1989 —

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

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