

PLACEMENT PIERRE

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

2016



RAPPORT ANNUEL



PLACEMENT PIERRE

2016

Table des matières

MOT DU GERANT	4
PLACEMENT PIERRE / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	20
REGIME FISCAL DES REVENUS	21
TRESORERIE	22
RESULTATS	22
PRESENTATION DU PATRIMOINE	24
COMPTES DE L'EXERCICE	45
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	58
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	59
ASSEMBLEE GENERALE	61
GLOSSAIRE	63

MOT DU GERANT



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2016 :

L'année 2016 restera une année décevante du point de vue économique. Le PIB français affichant une progression faible de 1,1%. Pourtant, le 4^{ème} trimestre 2016 fût plein d'encouragements. La consommation des ménages connaît une accélération de plus 0,6%, la consommation d'énergie connaît elle aussi une progression ainsi que la hausse des commandes dans l'industrie automobile. Paradoxalement, le taux d'épargne augmente de plus 0,5%, les exportations progressent de plus 1,1% alors que les importations ralentissent. Néanmoins les deux moteurs de la croissance française, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises montrent des signes d'accélération, poussant certains économistes à prévoir une accélération de la croissance à 1,3% sur 2017.

Le marché de l'investissement en 2016 :

30,4 milliards d'euros c'est le montant investi en 2016 sur le marché de l'immobilier d'entreprise (dont 23,6 milliards d'euros en immobilier bureaux/commerces/logistiques-activités), soit le 3^{ème} meilleur chiffre atteint après 2007 et 2015. Le quatrième trimestre représente à lui seul plus de 8 milliards d'euros! L'île de France a connu un léger fléchissement de l'engagement, avec 19,6 milliards d'euros investis contre 20,3 milliards d'euros en 2015, néanmoins cette tendance est à nuancer puisque l'île de France représente 83% des investissements, l'essentiel des investissements ayant lieu à Paris et la Défense. Le niveau des investissements de bureaux est de 17,2 milliards d'euros, 3,7 milliards d'euros pour les commerces, 2,7 milliards d'euros pour la logistique.

Perspectives et évolutions 2016 :

Les SCPI de rendement ont le vent en poupe. En effet, après une année historiquement élevée en 2015, l'année 2016 bat tous les records puisque ce sont près de 5,56 milliards d'euros qui ont été collectés représentant une hausse de plus de 30% par rapport à 2015. Cette augmentation qui s'observe dans toutes les catégories de SCPI, est particulièrement marquée pour les SCPI dites « spécialisées » ainsi que pour les SCPI de « commerces ».

Au cours de l'année 2016, les SCPI ont réalisé 2,6 milliards d'euros d'acquisitions pour seulement 664 millions d'euros de cessions. Il s'agit également d'une année record, les SCPI n'ayant jamais atteint de tels niveaux d'acquisitions comme de cessions.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI « bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards* d'euros à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions d'euros. Il est à souligner que les SCPI « immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

La capitalisation des SCPI est elle aussi particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2016, celle-ci atteignait le chiffre historique de 43,52 milliards d'euros (SCPI fiscales incluse), en progression de 15,10% par rapport au 31 décembre 2015. A noter que, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

Les SCPI de bureaux ont enregistré une collecte de plus de 3,13 milliards d'euros en 2016 contre 2,605 milliards d'euros en 2015, soit une augmentation de plus de 20%.

Votre SCPI, après l'ouverture fin 2015 de sa première augmentation de capital après 30 ans de fermeture, a enregistrée une collecte brute en 2016 de 42,290 millions d'euros, et a ainsi atteint ses objectifs de clôture de la première augmentation de capital en 10 mois. De plus, elle atteint une capitalisation de 285,349 millions d'euros au 31 décembre 2016.

La collecte nous a permis de réaliser des investissements de qualité et de haut standing : deux magnifiques châteaux dont un en Allemagne ainsi que le siège de FONCIA GROUPE au 13 avenue Lebrun, composé de 5 bâtiments représentant plus de 12000m².

Les investissements réalisés au cours du dernier trimestre 2016, font ressortir un taux d'occupation moyen sur l'exercice de près de 87%. Néanmoins, compte tenu des signatures intervenues en janvier 2017 et de celles qui interviendront au premier semestre 2017, nous assisterons au cours de l'année à venir à une évolution significative du taux d'occupation financier de votre SCPI.

De plus, le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI en 2016 ressort à 5,16% alors que la moyenne des SCPI d'immobilier de BUREAUX est de 4,56% (revenu 2016/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2016), hissant ainsi PLACEMENT PIERRE dans le Top 10 des SCPI de bureaux ayant les meilleurs rendements.

En outre, et dans le dessein de continuer le développement de votre SCPI dont le taux de rendement interne** (TRI) sur 15 ans (2001 à 2016) est de 12,78% et compte tenu de l'anticipation de nos investissements immobiliers, PLACEMENT PIERRE a ouvert sa seconde augmentation de capital portant sur 150000 parts nouvelles en date du 23 décembre 2016.

Nous avons maintenu le dividende distribué en 2016 au même niveau que celui de 2015, soit 16,29€ par part avec un résultat distribuable en 2016 de 15,96€.

Grace à l'anticipation des investissements au cours du 1^{er} semestre 2017, près de 50 millions d'euros avec l'utilisation pour partie de notre ligne de découvert autorisé sur des actifs sécurisés et des baux fermes, votre SCPI réunira les conditions nécessaires à la sécurisation des résultats.

Votre Société de Gestion se mobilise par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, afin d'assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

*Source IEIF

**TRI annualisé : Le Taux de Rentabilité annualisé Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée. des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

PLACEMENT PIERRE

- › Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 128 407 392 € au 31 décembre 2016
- › Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- › Date de création : 22 avril 1986
- › N° d'immatriculation au RCS : 337 646 764 RCS NANTERRE
- › Echéance statutaire : 22 avril 2050
- › Capital statutaire maximum : 229 500 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 16-28 du 25 novembre 2016

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2016	Global	Par part
Capital souscrit		128 407 392,00 €	153,00 €
Nombre de parts		839 264	
Nombre d'associés		7 226	
Valeur vénale / Expertise		232 758 005,00 €	277,34 €
Valeur de réalisation		248 529 806,53 €	296,13 €
Valeur de reconstitution		288 384 441,88 €	343,62 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2016			315,86 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016			340,00 €
Capitalisation (basé sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016)		285 349 760,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2016			306,30 €
Valeur I.S.F. pour 2016			306,30 €
Bénéfice ⁽¹⁾		12 335 480,18 €	15,96 €
Distribution de dividendes 2016 ⁽¹⁾		12 597 840,10 €	16,29 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2016)		4 225 425,77 €	5,03 €
Surface en m ²		133 036,43 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		168	
Taux d'occupation financier		86,89 %	

⁽¹⁾ Base de 773 086 parts en jouissance sur toute l'année

285
M€
CAPITALISATION

86,89%
Taux
d'occupation
financier

168
Actifs

7 226
Associés

16,29 €/part
Dividende 2016

5,03 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA
• Tel: 01 55 52 53 16
• Site internet: pierre-gestion.foncia.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

Monsieur Alain FERRAGUT
4 rue de l'éolienne – BOUC BEL AIR (13320)

Vice-Président

Monsieur Jean-Philippe RICHON
7 allée des Poiriers – LAXOU (54250)

Secrétaire

Monsieur Pascal SCHREINER
28 rue des Roses – MARLENHEIM (67520)

Membres

Monsieur Jean Claude BADIALI
Mas des Sources / Quartier les Molières – ARPHY (30120)

Madame Dany PONTABRY
28 boulevard Tripet – CANNES (06400)

Monsieur Alain POUCH
10 rue Arago – MONTAUBAN (82000)

Monsieur Michel ROLAND
27 rue Cassette – PARIS (75006)

SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT
Représentée par Monsieur Alain CLAVERIE,
75, rue Paradis – MARSEILLE (13006)

SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE
Représentée par Madame Isabelle CLERC,
104/110 Boulevard Haussmann – PARIS Cedex 8 (75379)

SC LA PERRIERE
Représentée par Monsieur Joel MAITRE,
3b rue Jean La Bruyère – VERSAILLES (78000)

SCI DE L'OUEST
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON
41 rue Poliveau – PARIS (75005)

Société SNRT SA
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,
Cité Mondiale / 23 parvis des Chartrons – BORDEAUX (33074)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

REVISION CONSEIL AUDIT

4, rue Brunel – PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

Suppléant

Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX

50, rue de Marseille – LYON (69007)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2016 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07/06/2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2016.

DEPOSITAIRE

CREDIT COOPERATIF

12, boulevard Pésaro – NANTERRE (92024)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le commissaire aux comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 22 Avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT. La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la société de Gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

A l'occasion de l'ouverture au public de la SCPI, la note d'information de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a reçu de la COB le Visa numéro 86-25 en date du 31 mai 1986.

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249.999.000 Francs (soit 38 112 101,86€). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14€ et s'est établi à 38 166 514€, représenté par 166 666 parts de 229€. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037€ prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229€ à 153€, en contrepartie le compte de réserves indisponibles a été doté de 12 666 616€. Les associés ont adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764€ était représenté par 156 581 parts de 244€ détenu par 1753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98€ prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 clôturé au 21 juin 2002 est de 47 007 567€ par la création de 140 573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153€ chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3544 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE (Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2015) et ROCHER PIERRE 1 (Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2015), par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a absorbé ces deux SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit, et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 et à cette date les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée PLACEMENT PIERRE.

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 22 950 000€ pour le porter de 112 425 777€ à 135 375 777€ par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 153€.

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à soule, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777€, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6554 associés.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit à 112 543 434€, soit 735 578 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6520 associés.

Lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital, afin de porter le capital de 135 375 777€ à 173 625 777€ par la création de 250 000 parts nouvelles au nominal de 153€.

Collecte des capitaux en 2016

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI PLACEMENT PIERRE a collecté 32 772 465€, soit 103 686 parts portant sur :

- La clôture de la 1^{ère} augmentation de capital en date du 18 octobre 2016, via la souscription de 99 231 parts au prix de 315 €, soit 31 257 765€ de collectés ;
- L'ouverture de la 2^{ème} augmentation de capital en date du 23 décembre 2016, via la souscription de 4 455 parts au prix de 340€, soit 1 514 700€ de collectés.

Suite à l'ouverture de la deuxième augmentation de capital en date du 23 décembre 2016, ayant reçu le Visa n°16-28 en date du 25 novembre 2016, le capital est de 128 407 392€ au 31 décembre 2016, il est divisé en 839 264 parts de 153€ de nominal détenu par 7 226 associés.

Evolution du capital de PLACEMENT PIERRE

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2015, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 229500000 d'euros, soit 1 500 000 parts de 153€ de nominal.

AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS DU CAPITAL

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
26/06/2015	112 425 777 € pour 734 809 parts	135 375 777 € pour 884 809 parts	150 000 parts	153 €
28/06/2016	135 375 777 € pour 884 809 parts	173 625 777 € pour 1 134 809 parts	250 000 parts	153 €

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 28/06/2016)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
1	23/12/2015	112 425 777 € pour 734 809 parts	100 000 parts	315 €	31 500 000 € (100 000 parts)	18/10/2016	127 725 777 € pour 834 809 parts	7 158	
2	23/12/2016	127 725 777 € pour 834 809 parts	150 000 parts	340 €	En cours	-	150 675 777 €* pour 984 809 parts	-	22 950 000 € * pour 150 000 parts

* Situation à la clôture si l'augmentation de capital est intégralement souscrite

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

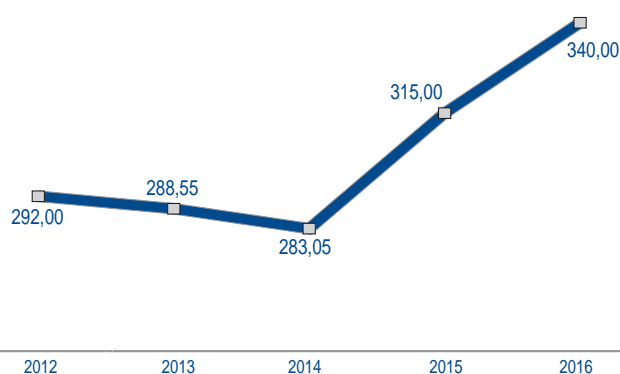
	2012 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	292,00	288,55	283,05	315,00	340,00
Variation du prix de souscription		- 1,18%	- 1,91%	+ 11,29%	+ 7,94%
		+ 16,44%			
Prix moyen pondéré de la part	308,38	289,49	288,24	286,64	315,86
Variation de prix moyen pondéré*		- 6,12%	- 0,43%	- 0,55%	+ 10,19%
		+ 2,43%			

* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année n-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1

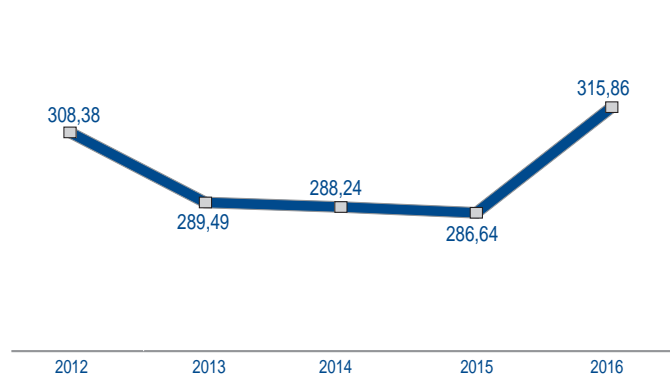
⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

⁽²⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



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

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	3 095	1 561	1 637	7 272	30 203
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,01%	0,51%	0,53%	0,98%	3,60%
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	166	367	920	-	112

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la société de gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Ainsi lorsqu'un associé souhaite vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1er janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION d'un montant de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quelque soit le nombre de parts cédées; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec l'original du certificat de parts ainsi qu'une copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Pour les acquéreurs :

Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la société de gestion de 5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

Pendant la période d'émission des parts sur l'augmentation de capital, la société de gestion procédera le dernier jour ouvré de chaque mois à 12h et ce jusqu'à la clôture de l'augmentation de capital et non le 20 comme prévu initialement, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre site internet : pierre-gestion.foncia.com.

Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2016 :		
Ordres de vente exécutés	30 203	157
Ordres d'achat exécutés	30 203	240
Au 31/12/2016 :		
Ordres de vente non exécutés ⁽¹⁾	112	1
Ordres d'achat non exécutés ⁽²⁾	166	3

⁽¹⁾ 112 parts en vente à une valeur unitaire de 314€net vendeur soit 348,54€ net acheteur

⁽²⁾ 166 parts à une valeur unitaire de 315€net acheteur soit 283,78€ net vendeur.

Sur l'exercice 2016, 30 203 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 315,86€ par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 30 décembre 2016, 155 parts ont été échangées à une valeur de 340€net acquéreur.

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI se compose de 168 actifs immobiliers d'une surface totale de 133036,43m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 210 095 793 €.

La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2016 à 232 758 005 € hors droits.

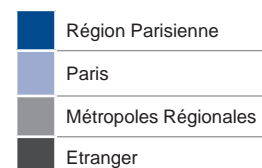
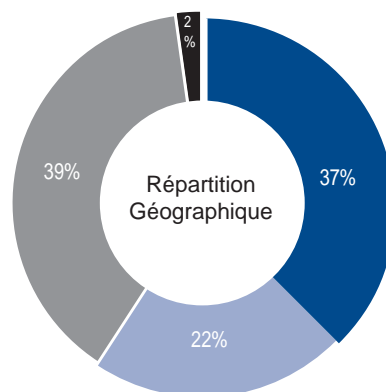
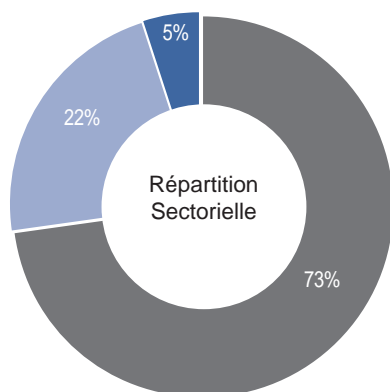
A patrimoine identique au 31 décembre 2016, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2016 ressort à 225 872 805 € contre 221 711 608 € pour l'exercice précédent, faisant ainsi apparaître une valorisation de 1,88 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

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

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

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles HD		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	20 957 000 9,01%	71 231 905 30,60%	76 839 900 33,01%		169 028 805 72,62%
	COMMERCES	29 427 000 12,64%	10 250 000 4,40%	12 231 000 5,26%		51 908 000 22,30%
	LOCAUX D'ACTIVITES		5 900 000 2,53%			5 900 000 2,53%
	HOTELS SEMINAIRES			1 695 000 0,73%	4 190 200 1,80%	5 885 200 2,53%
	AUTRES	36 000 0,02%				36 000 0,02%
TOTAUX		50 420 000 21,67%	87 381 905 37,53%	90 765 900 39,00%	4 190 200 1,80%	232 758 005 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisitions :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2016, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé 3 acquisitions :	
17, rue Nationale à BELLE EGLISE (60) Châteauform de Saint-Just de 910 m ² acquis le 14/09/2016 en indivision	1 798 085
Châteauform de KRICKENBECK (ALLEMAGNE) Châteauform de 3 251 m ² acquis le 07/10/2016 en indivision	4 479 498
Avenue Jacques Cartier à BUSSY SAINT GEORGES (77) Commerces de 273,85 m ² acquis le 21/10/2016	1 107 250

B. Promesse signée :

La SCPI PLACEMENT PIERRE a signé en juillet 2016, une promesse concernant :

- L'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à ANTONY en indivision avec la SCPI Foncia Pierre Rendement à hauteur de 30% et Pierrenus à hauteur de 20% (soit 50% pour Placement Pierre) pour un montant de 22 000 000 € HD.

C. Cessions :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2016, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé 7 cessions :	
Les Athamantes Bat B, 740 avenue des Apothicaires à MONTPELLIER (34) Bureaux de 525 m ² vendu le 22/01/2016	440 000
138, avenue Victor Hugo à PARIS (75) Bureaux de 290 m ² vendu le 02/02/2016	2 090 000
Le Quatuor, 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69) Bureaux de 215,70 m ² vendu le 03/03/2016	135 100
Le Diamant, 4 rue René Razel à SACLAY (91) Bureaux de 2 355 m ² vendus le 14/03/2016	1 050 000
31-35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNES (92) Bureaux de 112 m ² vendus le 20/05/2016	334 000
3 avenue Gambetta à MONTRouGE (92) Bureaux de 1.554 m ² vendus le 22/06/2016	4 700 000
2 quai du Commerces à LYON (69) Bureaux / Commerces de 913,60 m ² vendus le 21/12/2016	1 500 000

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2016 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 86,89%.

Le montant des loyers facturés en 2016 ressort à 17 392 281,22 €

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

41.82	4/4 BIS RUE DE LA GARE - LEVALLOIS PERRET (92) ACQUISITION 2015	155 217,40
44.19	12 rue Edmond Michelet - NEUILLY PLAISANCE (93) RELOCATION EN ANNEE PLEINE	58 931,66
44.53	121/123 rue du vieux Pont de Sèvres - BOULOGNE (92) RELOCATION	55 220,83
41.59	LE METROPOLE - BOULOGNE (92) RELOCATION	48 246,97
41.07	LES BUREAUX DE CORINTHE - MARSEILLE (13) RELOCATION	45 709,62
44.19	ILE BEAULIEU - NANTES (44) LOYER PLEIN SANS FRANCHISE	39 894,50
41.85	SCHLOSS KRICKENBECK - (ALLEMAGNE) ACQUISITION 2016	34 758,33
41.83	17 RUE NATIONALE - BELLE EGLISE (60) ACQUISITION 2016	34 597,22

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

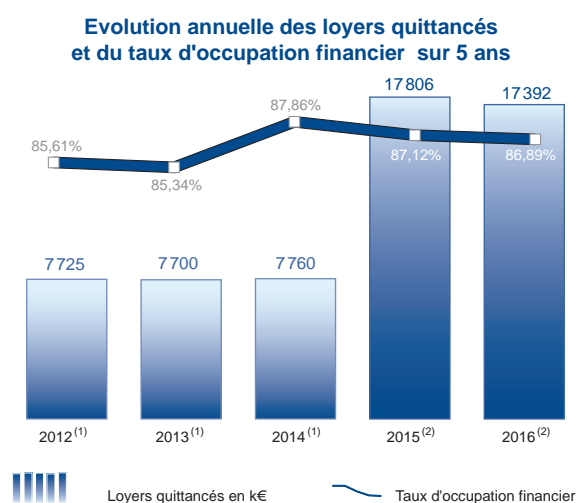
41.07	ANTINEA - MONTPELLIER (34) VACANCE	- 89 112,56
41.04	LE METROPORT - VILLENEUVE D'ASQ (59) VACANCE	- 57 486,08
44.33	90 RUE DE PARIS - BOULOGNE BILLANCOURT (92) VACANCE	- 53 503,18
44.34	LE GRAND ANGLE - VILLEURBANNE (69) VACANCE	- 49 412,92
41.56	ELYSEE MASSY - MASSY (92) VACANCE	- 43 856,51
41.15	26 RUE DES CARMES - PARIS (75) VACANCE	- 36 670,99
41.07	2/4 RUE DE BONE - ANTONY (92) VACANCE	- 32 421,64
44.51	HENRI SPAAK - ROSNY SOUS BOIS (93) VACANCE	- 30 268,99
41.59	TECHNOPOLE 2000 - METZ (57) VACANCE	- 29 657,89
44.53	LA PYRAMIDE - LYON (69) VACANCE	- 27 360,68

	2012 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	9 023 775	9 022 125	8 832 935	20 439 918	20 015 418
Loyers quittancés	7 725 280	7 699 697	7 760 392	17 806 248	17 392 281
		- 0,33%	+ 0,79%		- 2,32%

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2012 ⁽¹⁾	MOYENNE 2013 ⁽¹⁾	MOYENNE 2014 ⁽¹⁾	MOYENNE 2015 ⁽²⁾	MOYENNE 2016 ⁽²⁾
85,61%	85,34%	87,86%	87,12%	86,89%

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT1 avant fusion

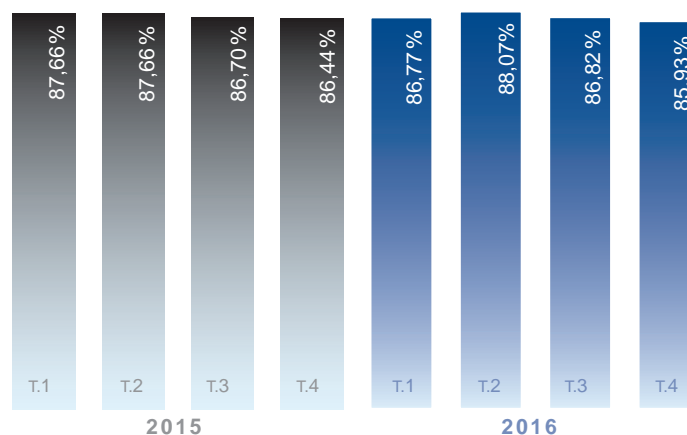
⁽²⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2015	87,66%	87,66%	86,70%	86,44%
2016	86,77%	88,07%	86,82%	85,93%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2016, 23214,57 m² sur un total de 133036,43 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Evolution trimestrielle du taux d'occupation financier en 2015 & 2016



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année.

N°	Locaux vacants au 31/12/15				Relocations en 2016					Vacance ou franchise
	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	
02.01	1 rue Claire LYON									
	Crédit Agricole Centre Est	30/06/11	600	45 000						45 000
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE									
	EXPAY	26/12/13	118,61	17 700	DXO Labs	01/05/16	286,03	45 275	+10%	21 267
	Wstore	31/03/10	167,42	23 380						7 026
ABC.COM	27/07/12	108,10	14 053	DXO Labs	01/07/16	108,10	14 954	+6%		
02.11	Quartier de la Gare ORLEANS									
	DPT LOIRET	01/03/13	216	26 600	SOPRA	15/02/16	137	19 088	-45%	17 280
DPT LOIRET	31/10/11	137	35 000	-						
02.13	45 bis Routes des gardes MEUDON									
	BBCB	30/06/13	140	21 370	SUCRE SALE	01/02/16	196	22 100	-26%	21 370
Espaces	31/10/13	196	30 000	6 198						
02.14	7 rue Victor Hugo SEVRES									
	Aleré	31/07/11	556	97 300						97 300
02.15	1 avenue de l'Europe TOULOUSE									
	Cunningham Lindsey	30/09/11	150	11 250						11 250
	ABMI	30/06/15	115	10 925						10 925
02.16 & 44.03	Route de Gisy BIEVRES									
	TECHNO SERVES	21/06/14	54,31	3 636						3 636
	About Logic	12/10/10	425,41	38 306						38 306
	Kalimera Productions	11/04/12	107,54	8 486						8 486
	Ridgway Organisation	16/04/12	52,93	4 891						4 891
ADUCTIS	01/09/15	218,42	11 882						14 808	
02.20	1 rue du pré Saint Gervais PANTIN									
	HER	31/05/15	200	26 000						26 000
02.25	31 rue de Neuilly CLICHY									
	ALLENCE	19/01/15	232	21 771						21 771
02.36	CENTRE OFF SHORE LABEGE									
	LA DEPECHE DU MIDI	01/05/14	126	15 120						15 120
02.37	80/88 avenue du Gal Leclerc VIROFLAY									
	SNCF CCF	31/03/11	166	10 440						10 330
	ADQUATION	14/04/15	166	10 000						10 000
02.59	65 rue de la Garenne SEVRES									
	GIE Ecometering	31/03/10	273	18 959						18 959
	GNFA	01/01/11	224	15 680						15 680
	Grau Data Storage	01/01/15	87	6 041						6 041
02.80	Tour Malte EVRY									
	Dépt. de l'Essonne	30/11/09	76	6 460						6 460
	Arsif Ile de France	06/05/11	410	35 190						35 190
02.84	33 rue des Chardonneret TREMBLAY EN FRANCE									
	Studio Tactic	03/02/15	115	11 500						11 500
	Belgium Ice Cream	31/10/15	150	13 000						13 000
	TMT	31/07/14	150	15 000						15 000

Locaux vacants au 31/12/15					Relocations en 2016					valeurs en €
41.02	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER									
	Maintag SAS	01/04/12	72	6 480						6 480
	Département de l'Hérault	30/06/15	368	36 800						36 800
41.04	138 avenue Victor Hugo PARIS									
	CFK Finances	20/05/14	270 + 2pk	84 000	VENDU le 02/02/16					9 898
41.05	Miniparc LABEGE									
	Atlog	15/04/10	68	6 120						6 120
	Siconsult	11/05/12	86	7 740						7 740
41.06	Métroport VILLENEUVE D'ASCQ									
	Somewhere	31/08/15	862	86 200						86 200
41.07	Bureaux de Corinthe MARSEILLE									
	France Quick	31/10/14	435	52 200	Grand conseil de la mutualité	08/02/16	435	62 550	+20%	15 760
41.09	Europarc PESSAC									
	Demathieu	31/07/11	79	7 110						7 110
41.11	2 rue Giotto RAMONVILLE									
	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
41.13	Actiparc la Penne LA PENNE SUR HUVEAUNE									
	Help Ortho	31/08/14	159	15 900						15 900
41.14	Le Quatuor CHAMPAGNE AU MONT D'OR									
	Technoclass	31/07/09	190	15 200	VENDU le 03/03/16					2 630
41.15	136 brd Haussmann PARIS									
	CESP	15/07/15	323	113 050	MPG Partners	01/07/16	295	104 325	-	91 720
41.16	Les Athamantes MONTPELLIER									
	GFI Progiels	30/06/11	410	32 800	VENDU le 22/01/16					2 538
	Groupe Languedoc Mutualité	30/06/13	115	9 200						
41.32	Technoclub BLAGNAC									
	Foliatteam Sud Ouest	31/12/14	96	9 120	Cofidoc	15/10/16	96	10 080	+11%	7 187
	Nextis Consulting	30/09/15	51	4 845	Artana	15/02/16	51	5 100	+5%	599
41.39	Micropark TREMBLAY en FRANCE									
	E.F.G.	31/08/13	152	12 920						12 920
	ALS2I	31/07/15	264	22 440						22 440
41.40	Miniparc MEYLAN									
	Micromédia	01/01/11	221	16 575						16 575
	XL	30/09/12	233	17 475						17 475
	Traciel	26/05/15	100	7 500						7 500
41.41	Nice Gare NICE									
	AB Croisière	01/01/11	221	22 100						22 100
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	Idex Energies	31/03/11	512	51 200						51 200
	Réactis	31/12/14	164	14 760						14 760
	Ecocem	30/11/15	186	18 600						18 600
41.43	La Pyramide LYON									
	Prodware	31/10/09	214	21 400						21 400
41.50	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER									
	Emsys	29/02/12	138	12 420						12 420
	SCIB	31/05/15	135	12 150						12 150
41.53	Technopolis CHILLY									
	Ingen Bioscences	30/11/13	446	40 140						40 140

Locaux vacants au 31/12/15				Relocations en 2016							valeurs en €
41.55	La Pyramide LYON										
	Lips	31/03/14	376	46 150						46 150	
	Connex It	31/08/11	222	22 200						22 200	
41.56	Place Paul Claudel MONTIGNY										
	DEMBELE	17/02/15	363	52 800						52 800	
41.58	EITMM PARIS										
	MERIDIEN SAS	09/12/15	115	46 000						46 000	
41.59	Métropole BOULOGNE										
	ALGOFI	28/02/15	237	63 990	Pixalione	06/06/16	237	56 880	-11%	25 126	
41.62	Santos Dumont VELIZY										
	Goobie	01/01/11	225	22 500						22 500	
41.74	6 rue Uzes PARIS										
	M ^{lle} Floripes Blanco	31/10/11	82	5 340						5 340	
41.75	Le Diamant SACLAY										
	Hilti	31/12/05	894	71 520	VENDU le 14/03/16					8 965	
	Micro Mécanique	28/02/13	241	19 280						2 417	
	Realmecca	30/11/11	332	26 560						3 329	
	ACUWWATT	13/02/15	392	31 360						3 931	
44.02	Rue des Beguines CERGY										
	Expert en bâtiment	26/02/09	389	44 400						44 400	
	Sogipa	01/01/12									
44.04	Parc de Mirande DIJON										
	Leroy Somer	31/12/07	240	19 200						19 200	
	BBA Emballages	31/10/11	86	7 310						7 310	
44.05	Parc des Grands Crus CHENOVE										
	Education Nationale	01/01/13	744	62 722						62 722	
44.07	Forum Ville Active NIMES										
	Alma Finances	31/12/10	58,02	4 255						4 255	
	Konica Minolta	31/08/11	297,79	21 838						21 838	
	Oseni	31/03/12	326	23 907						23 907	
44.09	Technoclub BLAGNAC										
	Centrale de Presse	30/06/14	230	23 000						23 000	
44.10	Zac Basso Combo TOULOUSE										
	Oseo Innovation	31/05/12	356	20 000						20 000	
44.24	Mini Parc VILLENEUVE D'ASC										
	Neo Sécurité	01/01/13	374	30 000						30 000	
44.29	Activillage BRON										
	VALENDIA	30/04/14	673,58	56 821						52 616	
44.30	Valparc CHALON SUR SAONE										
	AST Groupe	01/10/10	274	18 720						18 720	
	CGF	15/02/15	502,13	45 180						45 180	
44.33	Le Mandinet LOGNES										
	Gabry	17/07/08	320	28 800						28 800	
	Formina	29/02/08	152	12 160	Le Département de Paris	01/04/16	365	36 500	+25%	9 125	
	Cdi	06/10/14	213	17 040						11 760	
	Arca Patrimoine	31/10/12	147	11 760						14 160	
	Capital & Qualité Conseil	30/04/11	177	14 160						16 500	
	ARCA	31/10/15	207	16 500						19 000	
	La Mondiale	31/03/15	216	19 000							
44.34	Edison GUYANCOURT										
	COMM AGLO ST QUENTIN	31/12/14	205	20 000	Groupe JVL	01/10/16	205	22 550	+13%	19 645	

Locaux vacants au 31/12/15					Relocations en 2016					valeurs en €
44.51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvre BOULOGNE BILLANCOURT									
	Foncia Lelu Morel	21/12/12	4pk	400						400
	PG ARCHI	31/07/15	134	26 800	5com consulting	01/07/16	134	35 510	+32%	22 277
44.55	Avenue gambetta MONTROUGE									
	BISNODE	31/07/15	1 554	200 000	VENDU le 22/06/16					95 604
44.56	Rue de l'église ANTONY									
	Arc en ciel	08/09/15	65	10 000	Maisons BBC	01/06/16	65	13 500	+35%	4 175
44.57	2/4 rue de Bône ANTONY									
	C3 CFA	01/01/11	262	28 820						28 820
	Total Surfaces vacantes		24 214,57		Total Surfaces relouées		2 610,13			
	Locaux Vendus		4 398,00							
	Solde de locaux vacants au 31/12/16 (hors locaux vendu)		17 131,13							

Locaux libérés au cours de l'année 2016					Relocations en 2016					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE									
	dxo	30/04/16	219,20	44 236	dxo	01/05/16	219,20	35 040	-21%	-
	C.H.S de Villejuif	30/06/16	204,94	37 535						18 767
02.13	45 bis Routes des gardes MEUDON									
	Tech Care	31/08/16	170	26 000						8 666
02.15	1 avenue de l'Europe TOULOUSE									
	6Mouv	30/11/16	200	19 580						1 650
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL									
	soficar	15/01/16	141	20 000						19 221
02.25	31 rue de Neuilly CLICHY									
	cec	20/05/16	112	20 000	VENDU le 22/06/16					5 000
	Mile Lieux	30/06/16	53	6 000						3 000
	Générale Multimédia	01/10/16	131	13 000						3 250
02.31	3 rue National BOULOGNE									
	sepeg	14/02/16	88	20 610	Me-We	15/02/16	88	20 610	-	-
02.41	35 rue Pergolèse PARIS									
	Ecole Française de bridge	31/08/16	63	14 400						2 399
02.52	90 rue de Paris BOULOGNE BILLANCOURT									
	Carlita Event	31/01/16	248	50 000	Buena Media	01/11/16	248	49 600	-1%	45 065
02.57	26 rue des Carmes PARIS									
	Pan européenne	31/05/16	228	50 000						29 166
02.69	10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ									
	Electricité de France	14/10/16	144	14 400						3 000
41.09	Europarc PESSAC									
	Globalis Patrimoine	14/05/16	91	8 190	Free services	05/09/16	91	9 555	+16%	2 525
41.10	Elysées Massy MASSY									
	Seabed Géosolutions	30/06/16	1 700	276 926	Kap It	01/10/16	1 700	300 000	+8%	75 000
41.23	Le Zodiaque TOULOUSE									
	Econocom	01/01/16	280	25 200						25 200

Locaux libérés au cours de l'année 2016				Relocations en 2016							valeurs en €	
41.25	Bureaux de la Ferrandière LYON											
	Oxipio Lyon	31/08/16	339	20 000							6 630	
41.28	Antinéa MONTPELLIER											
	SNCF réseau	30/06/16	1 349	161 880							80 940	
41.32	Technoclub BLAGNAC											
	Cofidoc	14/10/16	59	5 605							1 188	
	D.F.I.	31/08/16	200	18 000							5 967	
41.40	Miniparc MEYLAN											
	SFIG	30/06/16	180	17 468	Engie	01/07/16	180	10 000	-43%		-	
41.43	La Pyramide LYON											
	Mediapost	30/06/16	324	32 400							16 200	
41.52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES											
	Betem Ingenierie	16/08/16	230	28 076							9 832	
41.55	La Pyramide LYON											
	Réalisation Batiments structures	31/03/16	230	23 000							17 250	
	Evotion	27/10/16	109	11 347	Desirade	01/11/16	109	11 990	+6%		2 118	
41.61	Rond Point Européen YVRY											
	Office Public de l'Habitat	31/08/16	275	33 000							10 940	
41.74	6 rue Uzes PARIS											
	Mme Feuillette	18/05/16	44	8 000							5 357	
	OPS 2	21/01/16	43	15 000	Ambassade de Suède	01/07/16	43	15 000	-		6 635	
44.02	Rue des Beguines CERGY											
	Imag In	30/09/16	20	1 000							500	
44.09	Technoclub BLAGNAC											
	Equert International	26/10/16	70	6 300							1 130	
44.18	Le Martray NANTES											
	Lin & Art Agencement	30/09/16	61	8 252	Respoweb	01/10/16	61	8 235	-		-	
44.23	Technopole METZ											
	Stratégies Compétences Communication	31/01/16	145	12 000							11 000	
	Familiale d'aide à domicile	31/05/16	145	13 025	Maisons nobless	01/06/16	145	13 775	+6%		-	
	Infra	30/06/16	290	29 846							14 711	
44.27	Le Grand Angle VILLEURBANNE											
	Lafi	01/01/16	376	47 981							47 981	
44.39	87-89 rue du Général Félix Eboué ISSY LES MOULINEAUX											
	HTTV	30/06/16	124	34 675							17 338	
44.41	Henri Spaak ROSNY SOUS BOIS											
	ELMO	01/01/16	135,50	10 000							10 000	
44.50	La Condamine PARIS											
	Adecco à domicile	01/01/16	123,73	30 000	Interim Qualité	01/03/16	123,73	30 000	-		5 000	
44.57	2/4 rue de Bône ANTONY											
	Picardif formation	31/03/16	258	30 000							15 000	
	Foncia Immobilias	01/01/16	Archives	6 293							9 217	
44.62	3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT											
	DXO LABS	31/07/16	225	45 000	Trefle Applications	01/12/16	225	45 000	-		17 650	
	Total Surfaces vacantes		9 428,37		Total Surfaces relouées		3 232,93					
	Locaux Vendus		112									
	Solde de locaux vacants au 31/12/16 (hors locaux vendu)		6 083,44									

D. TRAVAUX

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

Au 31 décembre 2016, le poste « provisions pour grosses réparations » représente 4 594 852,14 € après dotation de 5 217 688,44 € et reprise de 926 371,07 € en 2016.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 6 176 210,06 €.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2016 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2016			
valeurs en €			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
44.47	Espace VITON MARSEILLE	RENOVATION CVC	155 909
41.74	6 rue d'Uzes PARIS	RAVALEMENT DE FACADE SUR RUE : ACOMPTES	66 256
44.11	Point centre Abria BORDEAUX	Remplacement Ventilation & Convecteurs	60 083
02.44	32 chemin du vieux chêne MEYLAN	Travaux de climatisation / Chauffage	59 499
41.77	Europarc CRETEIL	REPLACEMENT CHAUDIERE ET MISE EN CONFORMITE CHAUFFERIE	57 000
44.51	Rue du vieux pont de Sèvres BOULOGNE	Rénovation locaux vacants avant relocation	49 629
41.61	ROND POINT EUROPEEN IVRY	Solde travaux climatisation	47 043
02.38	30 quai de la Loire PARIS	Travaux de copropriété : ravalement	38 932
02.07	141 avenue de Verdun ISSY LES MOULINEAUX	Gros travaux de Rénovation de l'immeuble	36 653
41.30	LE CAT SUD LYON	Rénovation ascenseur, étanchéité toiture, remplacement ventilos convecteurs.	32 334
41.49	Le grand Central NICE	Remplacement armoires de commande des ascenseurs et remplacement porte automatique accès immeuble	26 502
44.39	Rue Felix Eboué ISSY LES MOULINEAUX	Travaux sur ascenseur	24 637
02.23	INNOPARK 2 LABEGE	Réfection toiture	24 274
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL	Travaux de rénovation avant relocation	17 524
41.70	167 boulevard de Saint Germain PARIS	Travaux de copropriété : ravalement et couverture	16 650
41.08	LES BUREAUX DE CORINTHE MARSEILLE	Remplacement ventilation, convecteurs 5 ^{ème} étage et remise à niveau installation climatisation	15 814
44.57	2 rue de bone ANTONY	Travaux d'étanchéité de toiture	14 803
02.85	IND. 17 rue du Président KRUGER COURBEVOIE	Solde travaux rénovation local	13 782
41.63	La Boétie PARIS	Travaux sur menuiseries	13 427
41.40	MINIPARC DE LA TAILLAT ZIRST MEYLAN	Remplacement porte et stores extérieurs	13 074
02.83	36 à 50 rue Donzelot NEUILLY SUR MARNE	Travaux d'étanchéité de toiture et de terrasse	10 500

Nouvelle réglementation comptable en matière de gestion des gros entretiens à compter du 1^{er} janvier 2017

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

La provision pour grosses réparations sera supprimée. Ce sera désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui s'appliquera.

Ces travaux de gros entretien seront inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intégrera les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspondra à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Travaux prévus pour l'année 2017 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
41.28	ANTINEA MONTPELLIER	Rénovation de quatre étages avec remplacement de la climatisation	700 000
44.51	Rue du vieux pont de Sèvres BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	250 000
44.17	Le Pulsar GRENOBLE	Rénovation locaux vacants	160 000
41.59	Le Métropole BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	150 000

Travaux prévus pour l'année 2017 (Suite) dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

44.22	Les 4 églises NANCY	Rénovation locaux vacants	150 000
02.44	Parc de Busserolles - Bat. Orchidée MEYLAN	Travaux de climatisation	100 000
02.86	400 av. Roumanille BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS	Réfection étanchéité toiture avec pose de garde corps, et réfection pergola	100 000
41.51	Europarc Pessac - Bat.10 PESSAC	Rénovation lot vacant, installation VMC et pose garde corps	100 000
44.54	13 rue de Talleyrand REIMS	Travaux de toiture et remplacement de fenêtres	100 000
41.42	Parc Club du Golf – Bat 3 AIX LES MILLE	Travaux de rénovation des lots vacants	95 000
44.33	Le Mandinet LOGNES	Rénovation locaux vacants	90 000
41.61	Rond point Européen IVRY	Rénovation lot vacant et ravalement façade arrière	85 000
41.50	Parc club du millénaire - Bat.16 MONTPELLIER	Rénovation des lots vacants, des parties communes	70 000
44.23	Rue Claude Chappé METZ	Rénovation locaux vacants	70 000
44.09	Technoclub BLAGNAC	Rénovation locaux vacants	60 000
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE	Remise en état avant relocation	50 000
02.42	34 avenue Gambeta HYERES	Ravalement de la façade	50 000
44.28	Le Diplomate LYON	Rénovation locaux vacants	50 000
44.30	Valparc CHALON SUR SAONE	Rénovation locaux vacants	50 000
02.69	10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASQ	Remise en état avant relocation	47 000
41.41	Nice Gare NICE	Rénovation parties communes, travaux sur ascenseurs	45 000
02.57	26 rue des carmes PARIS	Remise en état avant relocation	40 000
41.52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Rénovation locaux vacants	40 000
41.55	La Pyramide LYON	Mise en conformité ascenseur et réfection paliers	40 000
02.36	CENTRE OFF SHORE LABEGE	Remise en état avant relocation	35 000
41.29	Le cat Sud LYON	Travaux de remise en état avant relocation	35 000
02.16	IND. Route de Gisy BIEVRES	Remise en état avant relocation	30 000
41.09	Europarc PESSAC	Remplacement de pierres en façade + pose de garde corps	25 000
41.43	La Pyramide LYON	Mise en conformité ascenseur	25 000
02.30	Quai de Magellan NANTES	Remplacement de fenêtres	20 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19point 2-Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, ils sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans, rééligibles.

Votre conseil de surveillance est composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600€ par personne et par réunion.

REMUNERATION

Conformément à l'article « 19 point 5 – Rémunération » des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2016 pour l'année 2017, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du conseil de surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle est fixé à 18 000€.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- › Conseil de Surveillance
- › Expert immobilier
- › Commissaires aux comptes
- › Dépositaire

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du conseil de surveillance et la société de gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque conseil de surveillance, un procès-verbal est établi, consignnant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- › analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- › analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- › arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- › évolution du marché des parts
- › informations diverses sur la SCPI

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- › la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la société de gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- › suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- › conserver les actifs de la SCPI

- › certifier l'inventaire,
- › contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

- › L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- › L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- › La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- › La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

GOVERNANCE :

Accès à l'information : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (GFIA), la société de gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme «preneurs de risques». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risques.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance: les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion: la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- › l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2016 a représenté 1 112M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 28,35 % (24,42 % en rémunération fixe et 3,93 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI PLACEMENT PIERRE comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2016		
	Français	Allemand
Revenu Brut	17 261 284 €	34 758 €
Charges déductibles	5 196 455 €	0 €
Intérêt d'emprunt	93 940 €	0 €
Revenu net	11 970 889 €	34 758 €
Soit par part en pleine jouissance	15,48 €	0,04 €

Revenu Financier 2016	
Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5%)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24%) et prélèvements sociaux (15,5%)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	12 335 480 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations de 521 768€ et taxes sur les bureaux non déductible de 497 637€)	1 019 405 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 926 371€, provision pour risques de 37 740€ et prélèvement des frais d'acquisitions sur prime d'émission de 3 153 134€) dont résultat foncier de source Allemande	- 4 152 004 € - 34 758 €
Plus value de cessions	- 496 984 €
Résultat fiscal	8 705 897 €
Soit par part en pleine jouissance	11,26 €

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	15,04	14,75	17,09	16,53	15,48
Revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	-	0,04
Produits financiers brut	0,024	0,011	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	17,26	11,75	17,44	15,27	11,26

TRESORERIE

Au 31 décembre 2016, elle s'établit à 22 158 251,20€ et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2016, qui représente 3 397 019,04€ ainsi que la collecte du mois de décembre 2016 d'un montant de 1 514 700€.

Compte tenu de la collecte de la première et de la seconde augmentation de capital et des arbitrages, l'emprunt de 5 millions contracté en 2015 pour acquérir le 4/4 bis rue de la gare à Levallois Perret a pu être intégralement remboursé auprès de la banque.

Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que la SCPI PLACEMENT PIERRE est autorisée conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 28 juin 2016 à emprunter à hauteur de 40 000 000€.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements tout en tenant compte des arbitrages en cours ou à venir, conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de porter cette autorisation à hauteur de 50 000 000€

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 12.335.480,18 euros soit 15,96 euros par part pour 773.086 parts en jouissance sur toute l'année. Le revenu distribué pour l'exercice 2016 est de 16,29 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2016

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2016	12 335 480,18 €	
Report à nouveau	4 487 785,69 €	
Résultat disponible	16 823 265,87 €	
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale		
1^{er} TRIMESTRE 4,05 € par part pour 735 065 parts en jouissance soit : 2 977 014,60 €	2^{ème} TRIMESTRE 4,05 € par part pour 747 512 parts en jouissance soit : 3 027 424,95 €	
3^{ème} TRIMESTRE 4,05 € par part pour 789 230 parts en jouissance soit : 3 196 381,50 €	4^{ème} TRIMESTRE 4,14 € par part pour 820 536 parts en jouissance soit : 3 397 019,04 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2016 :		12 597 840,10 €
Report à nouveau après affectation		4 225 425,77 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,29€ par part en 2016 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, un prélèvement de 262 359,92€ sera effectué sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2016, et portera ce dernier à 4 225 425,77€, soit 5,03€ par part sur une base de 839 264 parts au 31 décembre 2016.

2012⁽¹⁾ 2013⁽¹⁾ 2014⁽¹⁾ 2015⁽²⁾ 2016⁽²⁾

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Dividende versé au titre de l'année

Dividende	16,71	16,71	16,11	16,29	16,29
DVM*	5,42%	5,77%	5,59%	5,68%	5,16%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	308,38	289,49	288,24	286,64	315,86

* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n.

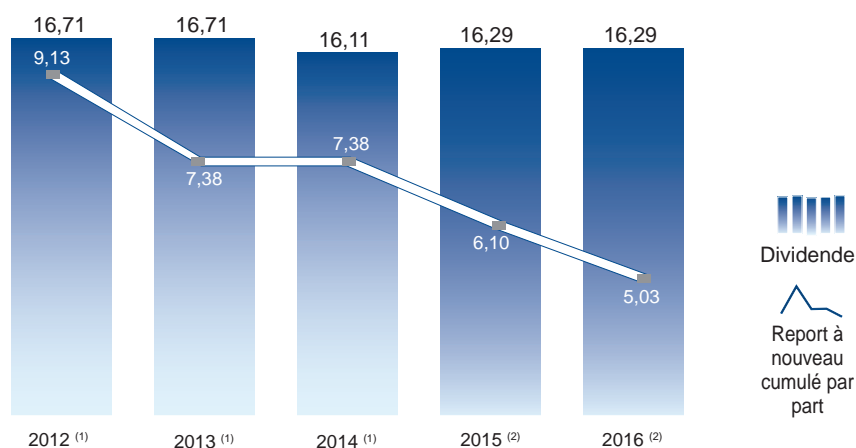
EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	9,13	7,38	7,38	6,10	5,03
---	------	------	------	------	------

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

⁽²⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

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



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2011 → 2016	2006 → 2016	2001 → 2016	1996 → 2016
4,78%	9,15%	12,78%	4,44%

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

02.01	1 RUE CLAIRE LYON (69009)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		600	500 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	-	45 000,00	45 000,00	0 %		470 000
2016	-	45 000,00	45 000,00	0 %	430 000			
02.03	34 QUAI DE MAGELLAN NANTES (44000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		930	1 200 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	126 524,91		126 524,91	100 %		1 200 000
2016	126 689,80		126 689,80	100 %	1 260 000			
02.04	TOUR MALTE EVRY (91000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		489	490 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	60 323,74		60 323,74	100 %		455 000
2016	60 584,40		60 584,40	100 %	450 000			
02.07	INDIVISION 141 AVENUE DE VERDUN ISSY LES MOULINEAUX (92130)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		593	1 127 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	130 744,83		130 744,83	100 %		1 623 171
2016	109 474,64		109 474,64	100 %	1 623 171			
02.08	12-14 RUE WOLFENBUTTEL SEVRES (92310)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		927	783 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	79 664,36		79 664,36	100 %		790 000
2016	79 320,36		79 320,36	100 %	820 000			
02.10	INDIVISION 3 RUE NATIONALE BOULOGNE (92100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 106	1 106		
		Quote part PLACEMENT PIERRE à 75,07 %	Val.	Valeur d'apport	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
				2 760 000			35 616	2 795 616
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	182 501,66	53 684,00	236 185,66	77,27 %	3 273 052			
2016	177 123,64	47 061,00	224 184,65	79,01 %	3 152 940			
02.11	INDIVISION QUARTIER DE LA GARE ORLEANS (45000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 134	1 333 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	110 721,90	30 980,00	141 701,90	78,14 %		1 350 000
2016	138 527,04	17 280,00	155 807,04	88,91 %	1 290 000			
02.13	45 BIS ROUTE DES GARDES MEUDON (92190)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		706	1 028 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	68 478,39	51 370,32	119 848,71	57,14 %		890 000
2016	74 492,37	36 234,13	110 726,50	67,28 %	890 000			
02.14	7 RUE VICTOR HUGO SEVRES (92310)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 374	2 800 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2015	225 980,45	97 300,00	323 280,45	69,90 %		2 800 000
2016	225 440,09	97 300,00	322 740,09	69,85 %	2 750 000			

02.15	1 AVENUE DE L'EUROPE TOULOUSE (31 400)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	610	450 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	38 593,49	16 712,50	55 305,99	69,78 %	450 000
	2016	31 662,43	23 824,37	55 486,80	57,06 %	440 000	
02.16	INDIVISION ROUTE DE GISY BEIUVRES (91 570)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	1438	1 612 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	91 818,90	63 059,21	154 787,11	59,28 %	1 407 000
	2016	71 376,99	70 131,32	141 508,31	50,44 %	1 386 900	
02.18	INDIVISION 1 RUE DE CHAZELLES PARIS (75 017)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	105	610 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	45 854,66		45 854,66	100 %	765 000
	2016	45 642,78		45 642,78	100 %	840 000	
02.20	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS PANTIN (93 500)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	824	1 390 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	122 670,31	15 166,00	137 836,31	89,00 %	1 320 000
	2016	109 221,42	26 000,00	135 221,42	80,77 %	1 320 000	
02.21/22	6 RUE ALBERT EINSTEIN CRETEIL (94 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	975	1 202 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	155 403,81	16 823,50	172 227,30	90,23 %	1 232 000
	2016	143 529,43	19 221,00	162 750,43	88,19 %	1 420 000	
02.23	INNOPARK 2 LABEGE (31 328)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	552,40	504 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	55 316,57		55 316,57	100 %	500 000
	2016	54 958,75		54 958,75	100 %	500 000	
02.24	DOMAINE DE PISSALOU TRAPPES (78 190)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Locaux d'activités	1 154	984 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	102 826,11		102 826,11	100 %	930 000
	2016	105 421,19		105 421,19	100 %	1 000 000	
02.25	31-35 RUE DE NEUILLY CLICHY LA GARENNE (92 110)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	548	1 286 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	110 704,26	18 000,00	128 704,26	86,01 %	1 425 000
	2016	91 269,13	33 021,00	124 290,13	73,43 %	1 365 000	
02.28	INDIVISION CHEMIN DU PETIT WASQUEHAL MARCQ EN BAROEUL (59 700)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	980	980 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	104 141,00		104 141,00	100 %	1 133 220
	2016	103 691,28		103 691,28	100 %	999 900	
02.31	3 RUE NATIONALE BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	88	220 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	20 610,36		20 610,36	100 %	240 000
	2016	20 610,04		20 610,04	100 %	244 000	

02.32	35 RUE GAMBETTA NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	112	157 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	12 917,33	1 643,54	14 560,87	88,71 %	150 000
	2016	13 490,53		13 490,53	100 %	150 000	
02.35	47 AVENUE DE VERSAILLES PARIS (75 116)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	71	376 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	30 183,29		30 183,29	100 %	380 000
	2016	30 046,99		30 046,99	100 %	430 000	
02.36	CENTRE D'AFFAIRES OFF SHORE LABEGE INNOPOLE (31 320)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	496	732 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	48 410,43	24 560,00	72 970,43	66,34 %	710 000
	2016	58 129,27	15 120,00	73 249,27	79,36 %	650 000	
02.37	INDIVISION 80/88 AV. DU GAL LECLERC VIROFLAY (78 220) Quote part PLACEMENT PIERRE à 33%	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	675	1 190 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	62 219,38	29 190,00	91 409,38	68,07 %	949 905
	2016	54 503,78	20 330,00	74 833,78	72,83 %	1 059 894	
02.38	INDIVISION 30/32 QUAI DE LA LOIRE PARIS (75 019) Quote part PLACEMENT PIERRE à 62,50%	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	375	915 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	87 841,68		87 841,68	100 %	1 081 250
	2016	88 248,86		88 248,86	100 %	1 125 000	
02.39	INDIVISION 9 RUE DE MAUBEUGE PARIS (75 009) Quote part PLACEMENT PIERRE à 68%	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	116	506 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	37 162,08		37 162,08	100 %	571 200
	2016	37 162,08		37 162,08	100 %	612 000	
02.41	INDIVISION 35 RUE PERGOLESE PARIS (75 016) Quote part PLACEMENT PIERRE à 45%	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	63	252 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	19 751,10		19 751,10	100 %	378 000
	2016	13 257,72	2 399,40	15 657,12	84,68 %	405 000	
02.42	34 AVENUE GAMBETTA HYERES (83 400)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	593	1 088 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	83 067,24		83 067,24	100 %	1 100 000
	2016	82 708,52		82 708,52	100 %	1 500 000	
02.43	RESIDENCE DES BASTIONS - 19 RUE DE BELFORT CHALONS SUR SAONE (71 100)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	427,50	639 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	48 301,21		48 301,21	100 %	640 000
	2016	48 554,06		48 554,06	100 %	650 000	
02.44	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.ORCHID 32 BIS CHEMIN DU VIEUX CHENE MEYLAN ZIRST (38 240)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	1 490	1 311 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	125 318,41		125 318,41	100 %	1 140 000
	2016	125 022,64		125 022,64	100 %	1 320 000	
02.46	358 RUE DE VAUGIRARD PARIS (75 015)	Date d'apport	Nature		Surface m²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Commerces	59	422 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	30 392,40		30 392,40	100 %	450 000
	2016	30 248,15		30 248,15	100 %	450 000	

02.49	38 RUE DES MARTYRS PARIS (75 009)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		31	355 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	24 602,25		24 602,25	100 %	
2016	24 468,54		24 468,54	100 %	380 000		
02.50	151 RUE SAINT MARTIN PARIS (75 003)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		195	690 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	55 000,00		55 000,00	100 %	
2016	54 929,04		54 929,04	100 %	880 000		
02.52	90 RUE DE PARIS BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		248	667 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	58 483,96		58 483,96	100 %	
2016	4 980,78	45 064,71	50 045,49	9,95 %	680 000		
02.54	34/38 RUE JULES VERNE ORVAULT-NANTES (44 700)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		400	297 679	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	46 741,59	11 778,45	58 520,04	79,87 %	
2016	42 208,21		42 208,21	100 %	280 000		
02.55	26 BOULEVARD DE LA LIBERTE LILLE (59 800)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		279	348 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	28 747,26		28 747,26	100 %	
2016	30 000,00		30 000,00	100 %	350 000		
02.57	26 RUE DES CARMES PARIS (75 005)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		238	814 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	58 960,87		58 960,87	100 %	
2016	22 289,88	29 166,00	51 455,88	43,32 %	820 000		
02.59	65 RUE DE LA GARENNE SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		650	550 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	6 044,00	48 007,50	54 051,50	11,18 %	
2016	6 067,64	40 680,00	46 747,64	12,98 %	470 000		
02.61	188 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE NEUILLY SUR SEINE (92 200)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		96	834 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	54 181,11		54 181,11	100 %	
2016	55 863,26		55 863,26	100 %	900 000		
02.62	381 RUE DE VAUGIRARD PARIS (75 015)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		117	632 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	40 897,92		40 897,92	100 %	
2016	40 897,92		40 897,92	100 %	760 000		
02.63	14 RUE SCANDICCI PANTIN (93 500)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		70	28 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	11 258,20		11 258,20	100 %	
2016	11 224,84		11 224,84	100 %	30 000		

02.66	6-8 RUE WOLFENBUTTEL SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	752	571 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	61 580,14		61 580,14	100 %
2016	61 874,35		61 874,35	100 %		
02.66	42 BOULEVARD GUIST HAU NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	397	924 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	93 446,66		93 446,66	100 %
2016	93 850,44		93 850,44	100 %		
02.68	29 RUE TRONCHET PARIS (75 008)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	75	442 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	27 709,62		27 709,62	100 %
2016	27 570,73		27 570,73	100 %		
02.69	20 PLACE SALVADOR ALLENDE VILLENEUVE D'ASCQ (59 650)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 583	1 888 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	205 917,40		205 917,40	100 %
2016	184 956,69	3 000,00	187 956,69	98,40 %		
02.72	34 QUAI MAGELLAN NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	791	1 045 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	103 971,70		103 971,70	100 %
2016	105 246,38		105 246,38	100 %		
02.74	99 RUE ORDENER PARIS (75 018)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	55	381 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	23 916,67	6 084,92	30 001,59	79,72 %
2016	30 000,00		30 000,00	100 %		
02.76	2 RUE DU GENERAL PACTHOD SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74 133)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	45	138 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	15 290,16		15 290,16	100 %
2016	15 356,22		15 356,22	100 %		
02.77	101 RUE DE PRONY PARIS (75 017)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	117	689 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	49 982,30		49 982,30	100 %
2016	50 198,28		50 198,28	100 %		
02.78	50 RUE LOUIS ROUQUIER LEVALLOIS PERRET (92 300)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	72	361 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	27 748,92		27 748,92	100 %
2016	27 868,82		27 868,82	100 %		
02.79	170 COURS EMILE ZOLA VILLEURBANNE (69 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	294,50	478 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	42 112,80		42 112,80	100 %
2016	42 067,98		42 067,98	100 %		

02.80	TOUR MALTE - 1 BLD DE FRANCE EVRY (91 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 857	1 500 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	178 985,44	41 650,00	220 635,44	81,12 %	1 490 000
2016	178 682,47	41 650,00	220 332,47	81,10 %	1 490 000		
02.81	2 QUAI DU COMMERCE LYON (69 009)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux				
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	126 542,41		126 542,41	100 %	1 170 000
2016	122 347,06		122 347,06	-	-		
02.82	12 RUE EDMOND MICHELET NEUILLY PLAISANCE (93 360)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		2 762		
		Val.	Valeur d'apport		Immobilisations		Prix total
			2 031 000		97 712		2 128 712
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	157 721,04	37 971,00	195 692,04	80,60 %	2 040 000		
2016	216 652,70		216 652,70	100 %	2 090 000		
02.83	36 A 50 RUE DONZELOT NEUILLY SUR MARNE (93 300)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		1 116	1 136 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	85 073,25		85 073,25	100 %	1 080 000
2016	85 000,00		85 000,00	100 %	1 200 000		
02.84	33 RUE DES CHARDONNETS TREMBLAY EN FRANCE (93 290)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		810	813 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	48 333,12	32 791,00	81 124,12	59,58 %	710 000
2016	36 898,85	39 500,00	76 398,85	48,30 %	670 000		
02.85	17 RUE DU PRESIDENT KRUGER COURBEVOIE (92 400)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 281	5 550 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	538 179,59		538 179,59	100 %	5 570 000
2016	534 986,76		534 986,76	100 %	6 140 000		
02.86 & 41.78	400 AV. ROUMANILLE BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS (06 410)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		04/10/2006	Bureaux		1 671		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 717 150		82 850	238 117	3 038 117
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	224 217,68		224 217,68	100 %	2 880 000		
2016	223 633,78		223 633,78	100 %	2 860 000		
02.87	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		466,60	1 268 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	118 356,18		118 356,18	100 %	1 290 000
2016	118 794,54		118 794,54	100 %	1 450 000		
02.88	156-200 RUE DENIS PAPIN BARENTIN (76 360)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 258	2 068 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2015	206 209,30		206 209,30	100 %	1 820 000
2016	204 917,06		204 917,06	100 %	1 570 000		

02.89	RESIDENCE SAINT ANTOINE LYON (69 002)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	656,22	1 413 000	
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	109 941,55		109 941,55	100 %		1 420 000	
2016	108 856,12		108 856,12	100 %		1 600 000		
41.01	LES BUREAUX BORELY MARSEILLE (13 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				23/05/1986	Bureaux	844		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		994 406		19 265		1 013 671		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	114 267,10		114 267,10	100 %		1 230 000		
2016	114 097,78		114 097,78	100 %		1 230 000		
41.02	PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34 036)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				30/06/1986	Bureaux	777		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		739 471		15 092		754 564		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	63 979,62	24 880,00	88 859,62	72,00 %		770 000		
2016	37 182,30	43 280,00	80 462,30	46,21 %		550 000		
41.03	RESIDENCE BILBAINA BAYONNE (64 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				05/09/1986	Commerces	325		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		312 520		61 549		374 069		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	73 333,87		73 333,87	100 %		980 000		
2016	72 859,51		72 859,51	100 %		1 000 000		
41.04	138 AVENUE VICTOR HUGO PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				29/10/1986	2 parkings			
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		32 624				32 624		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	-	84 000,00	84 000,00	0 %		1 850 000		
2016	-	9 898,38	9 898,38	0 %		36 000		
41.05	MINIPARC LABEGE LABEGE Cedex (31 328)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				04/12/1986	Bureaux	712		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		579 946		11 891		591 837		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	37 954,25	30 066,95	68 021,20	55,80 %		480 000		
2016	48 953,22	14 202,00	63 155,22	77,51 %		510 000		
41.06	LE METROPORT VILLENEUVE D'ASCQ (59650)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				16/01/1987	Bureaux	970		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		802 982		12 763		815 744		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	114 118,96	28 577,17	142 696,13	79,97 %		1 340 000		
2016	56 632,88	86 200,00	142 832,88	39,65 %		1 160 000		
41.07 & 08	LE CORINTHE - 29 BOULEVARD VINCENT DELPUECH MARSEILLE (13 006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
				-	Bureaux	(¹) 435 + (²) 527 = 962		
	Dates d'acquisitions 30/01/1987 (¹) & 14/06/1988 (²)	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			(¹) 461 335 + (²) 626 759 = 1 088 094		(¹) 8 945 + (²) 12 653 = 21 598		(¹) 470 280 (²) 639 412 = 1 109 692	
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2015	76 510,52	52 200,00	128 710,52	59,44 %		1 180 000		
2016	122 091,87	15 759,88	137 851,75	88,57 %		1 350 000		

41.09	EUROPARC DE PESSAC PESSAC BERSOL (33 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				26/03/1987	Bureaux	759	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		688 612		14 178	81 939	784 729	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	51 649,13	27 095,32	78 744,45	65,59 %	690 000		
2016	64 359,50	9 636,36	73 995,86	86,98 %	700 000		
41.10	ELYSEES MASSY MASSY (91 300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				30/03/1987	Bureaux	1 700	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 911 776		51 114	208 968	3 171 858	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	274 627,90		274 627,90	100 %	3 400 000		
2016	230 771,39	75 000,00	305 771,39	75,47 %	3 200 000		
41.11	EUROPARC DE RAMONVILLE RAMONVILLE (31 520)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				14/05/1987	Bureaux	1 006	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		901 223		18 294		919 517	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	83 522,82	13 500,00	97 022,82	86,09 %	720 000		
2016	83 283,66	13 500,00	96 783,66	86,05 %	720 000		
41.12	MINIPARC LA ZOLAD MONTPELLIER (34 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				26/06/1987	Bureaux	880	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 000 861		16 590		1 017 451	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	99 366,08		99 366,08	100 %	840 000		
2016	99 795,44		99 795,44	100 %	840 000		
41.13	ACTIPARC LA PENNE LA PENNE SUR HUVEAUNE (13 821)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				07/08/1987	Bureaux	720	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		636 475		11 599		648 074	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	39 678,28	26 553,87	66 232,15	59,91 %	620 000		
2016	49 229,43	19 196,70	68 426,13	71,95 %	620 000		
41.14	LE QUATUOR CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69 410)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				12/11/1987	Bureaux		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	-	15 200,00	15 200,00	0 %	130 000		
2016	-	2 630,00	2 630,00	0 %	-		
41.15	136 BOULEVARD HAUSSMANN PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				27/11/1987	Bureaux	323	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 614 564		317 758	39 230	1 971 552	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	61 364,03	51 916,98	113 281,01	54,17 %	1 800 000		
2016	34 775,00	91 720,00	126 495,00	27,49 %	2 330 000		
41.16 & 17	LES ATHAMANTES (BAT. B) MONTPELLIER (34 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				-	Bureaux	(2) 311	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		(2) 289 841		(2) 8 654		(2) 298 495	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	34 732,43	42 000,00	76 732,43	45,26 %	600 000		
2016	34 174,00	2 538,00	36 712,00	93,09 %	280 000		

41.18	LES FACTORIES TONKIN VILLEURBANNE (69100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				30/12/1987	Bureaux	599	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		532 805		9 871	97 355	640 031	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	68 750,25		68 750,25	100 %	900 000		
2016	68 281,61		68 281,61	100 %	960 000		
41.19	CENTRE D'AFFAIRES JOUY EN JOSAS JOUY EN JOSAS (78350)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				31/12/1987	Bureaux	1 088	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 901 390		38 375		1 939 766	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	207 775,68		207 775,68	100 %	1 550 000		
2016	206 142,64		206 142,64	100 %	1 380 000		
41.20	LE PROTIS MARSEILLE (13008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				28/01/1988	Bureaux	677	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 043 762		18 741		1 062 503	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	130 238,09		130 238,09	100 %	1 250 000		
2016	120 301,05		120 301,05	100 %	1 250 000		
41.21	PARC D'ARIANE AIX EN PROVENCE (13090)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				23/03/1988	Bureaux	777	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		847 196		15 590		862 785	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	84 175,98	16 772,01	100 947,99	83,39 %	950 000		
2016	98 812,94	1 541,48	100 354,42	98,46 %	930 000		
41.23	LE ZODIAQUE 1 TOULOUSE (31400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				12/10/1988	Bureaux	868	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		894 717		7 811	59 118	961 646	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	82 612,62		82 612,62	100 %	670 000		
2016	56 067,79	25 200,00	81 267,79	68,99 %	670 000		
41.24	GALERIE POINT SHOW PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				27/10/1988	Commerces	114	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		759 196		147 716		906 912	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	142 131,60		142 131,60	100 %	1 750 000		
2016	142 131,60		142 131,60	100 %	1 830 000		
41.25	BUREAUX DE LA FERRANDIERE LYON cedex (69441)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				18/11/1988	Bureaux	893	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		719 490		14 466		733 956	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	68 651,16		68 651,16	100 %	675 000		
2016	61 865,05	6 630,43	68 495,48	90,32 %	630 000		
41.26	PARC CLUB DU PERRAY NANTES cedex 03 (44077)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				28/11/1988	Bureaux	1 253	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 461 119		24 036		1 485 154	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	132 870,86		132 870,86	100 %	1 350 000		
2016	143 590,64		143 590,64	100 %	1 370 000		

41.27	LE CENTRAL - 6 RUE ALBERT EINSTEIN CRETEIL (94 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/11/1988	Bureaux	1 164
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 452 559		38 042		1 490 601
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	180 161,13	451,09	180 612,22	99,75 %		
2016	181 299,44		181 299,44	100 %		

41.28	ANTINEA - 185 RUE LEON BLUM MONTPELLIER (34 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				19/12/1988	Bureaux	1 602
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 069 337		16 384		2 085 721
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	214 921,32		214 921,32	100 %		
2016	125 808,77	80 940,00	206 748,77	60,85 %		

41.29 & 30	LE CAT SUD - 68 COURS ALBERT THOMAS LYON (69 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				-	Bureaux	⁽¹⁾ 1 004 + ⁽²⁾ 511 = 1 515	
	Dates d'acquisitions 29/12/1988 ⁽¹⁾ & 21/09/1989 ⁽²⁾	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			⁽¹⁾ 1 250 096		⁽¹⁾ 21 539		⁽¹⁾ 1 271 636
			+ ⁽²⁾ 657 620		+ ⁽²⁾ 5 847		⁽²⁾ 663 467
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	233 590,96	4 148,85	237 739,81	98,25 %			
2016	236 222,76		236 222,76	100 %			

41.31	BORDEAUX LE LAC - RUE DU PROF. LAVIGNOLLE BORDEAUX (33000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/1988	Bureaux	774
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		813 885		17 568		831 453
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	83 890,69		83 890,69	100 %		
2016	83 453,14		83 453,14	100 %		

41.32	TECHNO CLUB BAT 2 - 1 RUE JEAN AMIEL BLAGNAC (31 700)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				21/07/1989	Bureaux	614
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		685 351		10 797		696 148
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	54 988,65	10 331,25	65 319,90	84,18 %		
2016	48 253,99	15 418,69	63 672,68	75,78 %		

41.33	EUROPARC - 13 RUE AUGUSTE PERRET CRETEIL Cedex (94 042)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				21/09/1989	Bureaux	740
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 117 108		19 399		1 136 507
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	123 338,20		123 338,20	100 %		
2016	122 140,72		122 140,72	100 %		

41.36	LE LOUIS XIV - 7 BOULEVARD LOUIS XIV LILLE (59000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/11/1989	Bureaux	1 010
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 259 782		22 385		1 282 168
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	99 806,99	40 616,25	140 423,24	71,08 %		
2016	131 946,66	8 195,21	140 141,87	94,15 %		

41.39	PARIS NORD II - 33 RUE DES CHARDONNET TREMBLAY EN FRANCE (93 290)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				15/12/1989	Bureaux	810
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 126 043		19 667		1 145 709
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	50 238,91	22 249,67	72 488,58	69,31 %		
2016	32 943,53	35 360,00	68 303,53	48,23 %		

41.40	MINIPARC DE LA TAILLAT ZIRST MEYLAN (38240)	Date d'acquisition	28/12/1989		Nature	Bureaux	Surface m ²	3 628	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
			2 895 143		24 587	96 658	3 016 388		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	209 488,51	71 072,60	280 561,11	74,67 %		2 430 000	
2016	224 806,87	55 383,71	280 190,58	80,23 %		2 590 000			
41.41	LE GRAND CENTRAL - AVENUE THIERS NICE (06000)	Date d'acquisition	02/02/1990		Nature	Bureaux	Surface m ²	1 112	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
			1 674 387		37 586		1 711 973		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	96 625,79	22 100,00	118 725,79	81,39 %		1 320 000	
2016	102 104,57	24 736,41	126 840,98	80,50 %		1 240 000			
41.42	PARC CLUB DU GOLF AIX LES MILLES (13290)	Date d'acquisition	28/12/1990		Nature	Bureaux	Surface m ²	1 042	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
			1 163 589		23 747	135 809	1 323 144		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	49 482,14	67 526,85	117 008,99	42,29 %		1 140 000	
2016	25 308,34	84 560,00	109 868,34	23,04 %		1 050 000			
41.43	LA PYRAMIDE - 206 RUE DE GERLAND LYON (69007)	Date d'acquisition	01/07/1991		Nature	Bureaux	Surface m ²	616	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
			904 120		8 087		912 207		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	38 246,82	23 650,00	61 896,82	61,79 %		710 000	
2016	24 004,18	39 037,89	63 042,04	38,8 %		650 000			
41.46	LE LOUIS XIV - 7 BOULEVARD LOUIS XIV LILLE (59000)	Date d'apport	01/01/2002		Nature	Bureaux	Surface m ²	923	
		Valeur d'apport							1 173 857
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	141 513,04		141 513,04	100 %		1 400 000	
		2016	139 380,57	4 498,75	143 879,32	96,87 %		1 490 000	
41.49	LE GRAND CENTRAL - AVENUE THIERS NICE (06000)	Date d'apport	01/01/2002		Nature	Bureaux	Surface m ²	1 021	
		Valeur d'apport							975 674
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	105 404,69		105 404,69	100 %		1 240 000	
		2016	120 445,96		120 445,96	100 %		1 240 000	
41.50	PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34036)	Date d'apport	01/01/2002		Nature	Bureaux	Surface m ²	776	
		Valeur d'apport							655 531
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	52 993,24	19 496,37	72 489,61	73,10 %		620 000	
		2016	49 394,06	24 570,00	73 964,06	66,78 %		650 000	
41.51	EUROPARC DE PESSAC PESSAC (33600)	Date d'apport	01/01/2002		Nature	Bureaux	Surface m ²	765	
		Valeur d'apport							670 776
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	93 824,53		93 824,53	100 %		870 000	
		2016	91 835,18		91 835,18	100 %		840 000	
41.52	PARC CLUB DU GOLF AIX LES MILLES (13290)	Date d'apport	01/01/2002		Nature	Bureaux	Surface m ²	1 042	
		Valeur d'apport							1 189 102
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	144 839,68		144 839,68	100 %		1 350 000	
		2016	135 242,00	9 831,54	145 073,54	93,22 %		1 210 000	

41.53	TECHNOPSIS CHILLY MAZARIN (91 380)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	1 997	1 387 286	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	145 361,24	40 860,00	186 221,24	78,06 %	1 670 000	
2016	144 733,56	40 140,00	184 873,56	78,29 %	1 670 000	
41.54	101 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	190	1 204 347	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	131 414,12		131 414,12	100 %	2 350 000	
2016	130 133,99		130 133,99	100 %	2 440 000	
41.55	LA PYRAMIDE - 206 RUE DE GERLAND LYON (69007)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	1 509	1 494 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	116 607,00	72 651,10	189 258,10	61,61 %	2 000 000	
2016	89 246,32	87 717,80	176 964,12	50,43 %	1 900 000	
41.56	1/5 PLACE PAUL CLAUDEL MONTIGNY LE BRETONNEUX (78 180)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	363	365 878	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	7 040,00	45 760,00	52 800,00	13,33 %	400 000	
2016	-	52 800,00	52 800,00	0 %	400 000	
41.58	TOUR MONTPARNASSE - 33 AVENUE DU MAINE PARIS (75015)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	580	1 966 592	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	139 454,83	51 755,98	191 210,81	72,93 %	2 410 000	
2016	138 156,05	44 562,50	182 718,55	75,61 %	2 230 000	
41.59	LE METROPOLE - 54/56 RUE DE BILLANCOURT BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	1 519	4 039 899	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	313 753,94	100 847,85	414 601,79	75,68 %	4 450 000	
2016	362 000,91	39 060,02	401 060,93	90,26 %	4 700 000	
41.60	27 RUE DE BUZENVAL PARIS (75020)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	735	2 012 327	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	140 484,27	21 852,31	162 336,58	86,54 %	2 160 000	
2016	165 068,04		165 068,04	100 %	2 238 000	
41.61	ROND POINT EUROPEEN IVRY (94 200)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	275		
		Val.	Valeur d'apport	Immobilisations	Prix total	
			274 408	71 927	346 335	
TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.		
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	38 961,17		38 961,17	100 %	450 000	
2016	26 152,29	10 940,00	37 092,29	70,51 %	390 000	
41.62	SANTOS DUMONT - 23 RUE LOUIS BREGUET VELIZY VILLACOUBLAY (78140)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	603	853 715	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	43 638,73	22 500,00	66 138,73	65,98 %	600 000	
2016	43 584,81	22 500,00	66 084,81	65,95 %	510 000	
41.63	20BIS RUE DE LA BOETIE PARIS (75008)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	186	1 067 143	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	98 766,22		98 766,22	100 %	1 530 000	
2016	99 139,07		99 139,07	100 %	1 570 000	

41.65	LE PULLMAN - 255 AV. DU PRADO MARSEILLE (13008)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	1 318	2 027 572	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	339 173,00		339 173,00	100 %
2016	337 546,19		337 546,19	100 %		
41.66	89 RUE DE SEINE PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	40	533 572	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	74 417,61		74 417,61	100 %
2016	73 682,02		73 682,02	100 %		
41.67	27/29 AVENUE DU GENERAL LECLERC PARIS (75014)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	20	205 806	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	17 328,96		17 328,96	100 %
2016	17 254,12		17 254,12	100 %		
41.68	15 RUE DE PASSY PARIS (75016)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	212	1 615 960	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	213 716,36		213 716,36	100 %
2016	211 641,44		211 641,44	100 %		
41.69	32 RUE DE LA SALIE BAYONNE (64 100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	115	304 898	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	53 822,61		53 822,61	100 %
2016	53 677,18		53 677,18	100 %		
41.70	167 BOULEVARD SAINT GERMAIN PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	40	487 837	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	94 064,68		94 064,68	100 %
2016	93 503,94		93 503,94	100 %		
41.71	95 RUE DE SEINE PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	107	487 837	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	56 067,76		56 067,76	100 %
2016	66 749,08		66 749,08	100 %		
41.72	10BIS BLD JEAN JAURES BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	100	396 367	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	57 580,72		57 580,72	100 %
2016	58 085,40		58 085,40	100 %		
41.73	19/21 RUE AUGUSTE MOUNIE ANTONY (92 160)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	474	1 006 164	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	138 810,50		138 810,50	100 %
2016	137 438,47		137 438,47	100 %		
41.74	6 RUE D'UZES PARIS (75002)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	1 342	2 866 042	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	330 537,25	5 340,00	335 877,25	98,41 %
2016	313 765,24	17 331,92	331 097,16	94,77 %		

41.75	LE DIAMANT - 4 RUE RAZEL SACLAY (91 892)				Nature	Surface m²
	<p>Date d'acquisition 10/01/1989 ⁽¹⁾ Date d'apport 01/01/2002 ⁽²⁾</p> <p>CESSION au 14/03/2016 de 2 355 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 1 050 000 €</p>				Bureaux	
					Immobilisations	
	Val.	Prix de revient / Apport	Commission	Droits & Taxes		Prix total
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	50 101,66	144 887,11	194 908,77	25,69 %	1 050 000	
2016	8 385,04	18 642,00	27 027,04	-	-	

41.76	3 RUE NATIONALE BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					23/03/2004	Bureaux	739,18
					Immobilisations		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes		Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	200 773,67		200 773,67	100 %	2 450 000		
2016	196 293,48		196 293,48	100 %	2 720 000		

41.77	EUROPARC - 3 ALLEE DES SAULES CRETEIL (94 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					28/11/2005	Bureaux	1 192
					Immobilisations		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes		Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	102 835,76		102 835,76	100 %	1 300 000		
2016	110 825,71		110 825,71	100 %	1 060 000		

41.79	2 RUE DE LA LOIRE/2 RUE ALAIN COLAS NANTES (44 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					25/03/2008	Bureaux	832
					Immobilisations		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes		Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	123 117,90		123 117,90	100 %	1 200 000		
2016	123 649,88		123 649,88	100 %	1 200 000		

41.80	62/64 RUE DE JAVEL PARIS (75 015)				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					12/09/2013	Commerces	968,08
					Immobilisations		
	Val.	Prix de revient / Apport	Commission	Droits & Taxes		Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	376 056,09		376 056,09	100 %	4 940 000		
2016	392 394,58	5 365,00	397 759,58	98,65%	4 940 000		

41.81	17A AVENUE DU DOCTEUR ARNOLD NETTER PARIS (75 012)				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					07/02/2014	Commerces	1 910,10
					Immobilisations		
	Val.	Prix de revient / Apport	Commission	Droits & Taxes		Prix total	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	394 910,79		394 910,79	100 %	5 661 810		
2016	394 819,76		394 819,76	100 %	5 700 000		

44.02	INDIVISION ESPACE SAINT CHRISTOPHE CERGY SAINT CHRISTOPHE (95 800)				Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport
	Quote-part PLACEMENT PIERRE à 50%				01/01/2015	Bureaux	1 784	1 660 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	168 632,42	44 400,00	213 032,42	79,16 %	1 645 000			
2016	170 608,84	44 900,00	215 508,84	79,17 %	1 600 000			

44.04	PARC DE MIRANDE - RUE COUBERTIN DIJON (21 000)				Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport
					01/01/2015	Bureaux	639	552 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	32 758,83	26 402,50	59 161,33	55,37 %	550 000			
2016	32 617,36	26 510,00	59 127,36	55,16 %	480 000			

44.05	PARC DES GRANDS CRUS CHENOVE (21 300)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	744	460 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	-	56 361,94	56 361,94	0 %
2016	-	62 722,08	62 722,08	0 %		
					H.D.	
					460 000	
					460 000	
44.06	4/6 RUE STEPHEN LIEGEARD DIJON (21 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	419	1 980 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	137 481,45		137 481,45	100 %
2016	136 137,51		136 137,51	100 %		
					H.D.	
					1 980 000	
					2 200 000	
44.07	FORUM VILLE ACTIVE NIMES (30 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	729	540 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	-	50 000,00	50 000,00	0 %
2016	-	50 000,00	50 000,00	0 %		
					H.D.	
					540 000	
					540 000	
44.09	TECHNOCLUB (BAT. H) - RUE J. AMIEL BLAGNAC (31 700)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	631	630 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	47 250,27	23 000,00	70 250,27	67,26 %
2016	45 702,05	24 129,89	69 831,94	65,45 %		
					H.D.	
					610 000	
					490 000	
44.10	ZAC TECHNOPARC BASSO CAMBO II TOULOUSE (31 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	717	760 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	38 523,29	20 000,00	58 523,29	65,83 %
2016	38 678,27	20 000,00	58 678,27	65,92 %		
					H.D.	
					760 000	
					730 000	
44.11	LE POINT CENTRE - RUE J. ABRIA BORDEAUX (33 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	734	950 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	106 214,74		106 214,74	100 %
2016	105 740,90		105 740,90	100 %		
					H.D.	
					970 000	
					1 000 000	
44.12	5/7 ALLEE PAUL RIQUET BEZIERS (34 500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	90	123 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	10 148,04		10 148,04	100 %
2016	10 148,04		10 148,04	100 %		
					H.D.	
					122 000	
					110 000	
44.16	PARC DE BUSSEROLLES (BAT. MYOSOTIS) MEYLAN ZIRST (38 240)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 512	1 430 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	137 778,68		137 778,68	100 %
2016	138 379,54		138 379,54	100 %		
					H.D.	
					1 560 000	
					1 430 000	
44.17	LE PULSAR - PLACE R. SCHUMAN GRENOBLE (38 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 260	1 680 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	199 223,76		199 223,76	100 %
2016	199 223,76		199 223,76	100 %		
					H.D.	
					1 830 000	
					1 660 000	
44.18	LE MARTRAY - PLACE MONTAIGNE NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	353	460 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2015	46 044,32		46 044,32	100 %
2016	46 109,64		46 109,64	100 %		
					H.D.	
					460 000	
					490 000	

44.19	ILE BEAULIEU - 6 RUE ALAIN COLAS NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 730	2 170 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	166 400,00		166 400,00	100 %	2 180 000	
2016	206 294,50		206 294,50	100 %	2 220 000	
44.22	LES 4 EGLISES - 76 RUE DE LA HACHE NANCY (54 000)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	506	870 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	86 812,32		86 812,32	100 %	870 000	
2016	86 437,44		86 437,44	100 %	550 000	
44.23	TECHNOPOLE 2000 - 9 RUE C. CHAPPEE METZ (57 000)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	870	830 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	92 515,13		92 515,13	100 %	820 000	
2016	62 857,24	25 711,55	88 568,79	70,97 %	740 000	
44.24	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL VILLENEUVE D'ASCQ (59 650)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 149	1 130 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	66 285,08	30 000,00	96 285,08	68,84 %	1 120 000	
2016	66 534,16	30 000,00	96 534,16	68,92 %	1 120 000	
44.26	208 AVENUE BERTHELOT LYON (69 007)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	535	400 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	42 050,80		42 050,80	100 %	430 000	
2016	40 000,34		40 000,34	100 %	475 000	
44.27	LE GRAND ANGLE - 31 COURS EMILE ZOLA VILLEURBANNE (69 100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	376	500 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	49 412,92		49 412,92	100 %	500 000	
2016	-	47 981,40	47 981,40	0 %	470 000	
44.28	LE DIPLOMATE - 51 AVENUE JEAN JAURES LYON (69 007)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	418	580 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	52 323,41		52 323,41	100 %	590 000	
2016	52 526,36		52 526,36	100 %	590 000	
44.29	ACTIVILLAGE - ZAC DU CHENE BRON (69 500)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 412	990 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	50 912,18	64 909,97	115 822,15	43,96 %	990 000	
2016	50 834,87	52 615,81	103 450,68	49,14 %	990 000	
44.30	VALPARC - RUE G. EASTMAN CHALON SUR SAONE (71 100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 010	780 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	24 888,75	67 183,00	92 071,75	27,03 %	790 000	
2016	18 933,72	63 450,00	82 383,72	22,98 %	730 000	
44.33	LE MANDINET II - 42 RUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL LOGNES (77 185)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	3 085	2 750 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	200 406,75	99 752,50	300 159,25	66,77 %	2 720 000	
2016	193 580,31	106 645,00	300 225,31	64,48 %	2 600 000	

44.34	L'EDISON - 53 BLD. VAUBAN GUYANCOURT (78280)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	456	570 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	31 698,34	32 600,10	64 298,44	49,30 %	570 000	
2016	35 196,92	19 644,57	54 841,49	64,18 %	620 000	
44.36	119/121 GRANDE RUE SEVRES (92310)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	512	1 200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	101 805,03	4 340,00	106 145,03	95,91 %	1 200 000	
2016	105 990,80		105 990,80	100 %	1 200 000	
44.37	AXE DE SEINE - 10BIS RUE ROUGET DE L'ISLE ISSY LES MOULINEAUX (92130)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	156	670 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	50 608,53		50 608,53	100 %	670 000	
2016	50 795,59		50 795,59	100 %	700 000	
44.38	114 BLD. JEAN JAURES BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	185	1 800 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	114 830,70		114 830,70	100 %	1 800 000	
2016	114 635,43		114 635,43	100 %	1 950 000	
44.39	87-89 RUE DU GOUVERNEUR GENERAL FELIX EBOUE ISSY LES MOULINEAUX (92130)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	492	1 650 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	155 761,42		155 761,42	100 %	1 670 000	
2016	137 466,98	17 337,36	154 804,34	88,80 %	1 670 000	
44.40	LE MELIES - 216 RUE DE PARIS MONTREUIL (93100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	728	1 340 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	143 885,68		143 885,68	100 %	1 450 000	
2016	143 481,44		143 481,44	100 %	1 450 000	
44.41	INDIVISION HENRI SPAAK - 12 RUE JULES FERRY ROSNY SOUS BOIS (93561)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 663	1 800 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	188 030,21	13 500,00	201 530,21	93,30 %	1 825 000	
2016	157 760,22	10 000,00	167 760,22	94,04 %	1 900 000	
44.47	ESPACE VITON - 24 AVENUE VITON MARSEILLE (13009)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	2 869,50	4 500 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	386 188,16		386 188,16	100 %	4 600 000	
2016	384 520,48		384 520,48	100 %	4 600 000	
44.49	EUROPARC - 16 AV. LEONARD DE VINCI PESSAC (33600)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	786	1 060 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	95 378,35		95 378,35	100 %	1 020 000	
2016	95 232,85		95 232,85	100 %	1 000 000	
44.50	LA CONDAMINE - 27/37 RUE BALARD PARIS (75015)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	109	490 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	40 846,00		40 846,00	100 %	490 000	
2016	25 054,95	5 000,00	30 054,95	83,36 %	550 000	

44.51	121/123 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 476	4 850 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	307 795,97	92 174,88	399 970,85	76,95 %	4 900 000
	2016	360 016,80	55 315,17	415 331,97	86,68 %	4 720 000
44.52	45 RUE HOUDAN SCEAUX (92330)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	59	480 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	36 357,37		36 357,37	100 %	480 000
	2016	36 263,56		36 263,56	100 %	570 000
44.53	29 RUE TAITBOUT PARIS (75009)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	406	1 950 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	122 479,03	24 646,72	147 125,75	83,25 %	2 240 000
	2016	148 126,28		148 126,28	100 %	2 600 000
44.54	13 RUE DE TALLEYRAND REIMS (51100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	691	1 190 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	72 774,32		72 774,32	100 %	1 190 000
	2016	72 774,32		72 774,32	100 %	1 190 000
44.55	3 AVENUE GAMBETTA MONTROUGE (92120)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux			
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	217 235,11	83 333,00	300 568,11	72,27 %	4 710 000
	2016	-	95 604,00	95 604,00	-	-
44.56	25/35 RUE DE L'EGLISE ANTONY (92160)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	64,50	205 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	10 468,07	3 120,00	13 588,07	77,04 %	150 000
	2016	7 862,64	4 175,82	12 038,46	65,31 %	180 000
44.57	2/4 RUE DE BONE ANTONY (92160)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	2 009	4 100 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	337 687,44	28 986,00	366 673,44	92,09 %	4 170 000
	2016	305 265,80	53 237,11	358 502,91	85,15 %	4 000 000
44.59	172 RUE DE PARIS LILLE (59000)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 225	2 200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	192 618,44		192 618,44	100 %	2 200 000
	2016	193 174,49		193 174,49	100 %	2 450 000
44.60	36/50 RUE DU GENERAL DONZELOT NEUILLY SUR MARNE (93330)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	707	1 390 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	112 807,40		112 807,40	100 %	1 390 000
	2016	112 807,40		112 807,40	100 %	1 260 000
44.62	3 RUE NATIONALE BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'apport	Nature	Surface m²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	417	1 170 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	77 548,88	16 838,94	94 387,82	82,16 %	1 340 000
	2016	71 781,42	17 650,59	89 432,01	80,26 %	1 370 000

CESSION
au 22/06/2016 de 1 554 m² de bureaux
pour un prix net vendeur
de 4 700 000 €

44.64	6 RUE DES VERDIERS MONTIVILLIERS (76290)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2015	Bureaux	505	750 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	65 536,82		65 536,82	100 %		
2016	45 616,01		45 616,01	100 %	540 000	

41.82	4/4BIS RUE DE LA GARE LEVALLOIS PERRET (92300)		Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			21/07/2015	Autres	1 310
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
	4 800 000	170 000	81 600		5 051 600
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	124 782,60		124 782,60	100 %	
2016	280 000,00		280 000,00	100 %	4 900 000

41.83	17 RUE NATIONALE BELLE EGLISE (60540)		Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			14/09/2016	Hôtels / Séminaires	910
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
	1 662 950	16 660	118 475		1 798 085
ACQUISITION 2016					
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	34 597,22		34 597,22	100 %	
<p>En indivision à 10% Le solde de 90% étant détenu à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> 80% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT 10% par la SCPI PIERREVENUS 					

41.84	4 PLACE DE la MARNE BUSSY SAINT GEORGES (77600)		Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			21/10/2016	Commerces	273,85
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
	1 030 000		76 230		1 106 230
ACQUISITION 2016					
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	16 141,30		16 141,30	100 %	

41.85	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE)		Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			07/10/2016	Hôtels / Séminaires	3 251
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
	4 190 200		289 298		4 479 498
ACQUISITION 2016					
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	34 758,33		34 758,33	100 %	
<p>En indivision à 20% Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> 70% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT 10% par la SCPI PIERREVENUS 					

TOTAL SCPI	PLACEMENT PIERRE		168 actifs pour 133 036,43 m ²			
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		208 534 030	356 660	1 205 103	210 095 793	
				Droits & Taxes	2 165 793	
					212 261 586	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	17 806 247,72	2 633 670,19	20 439 866,86	87,12%		
2016	17 392 280,41	2 623 137,90	20 015 418,31	86,89%	231 187 608 221 711 608*	
					232 758 005 225 872 805*	

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2012		2013		2014		2015		2016	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	25,14	98,22%	25,06	99,63%	25,26	99,34%	24,23	99,91%	22,50	99,94%
Produits financiers avant prélèvements	0,03	0,10%	0,01	0,04%	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,43	1,68%	0,08	0,33%	0,17	0,66%	0,02	0,09%	0,01	0,06%
TOTAL PRODUITS	25,60	100%	25,15	100%	25,43	100%	24,25	100%	22,51	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	2,82	11,01%	2,82	11,21%	2,80	10,99%	2,44	10,07%	2,30	10,20%
Autres frais de gestion	1,66	6,49%	0,52	2,05%	1,83	7,18%	2,38	9,83%	1,79	7,96%
Entretien du patrimoine	1,42	5,54%	1,77	7,04%	0,11	0,45%	1,25	5,16%	1,20	5,32%
Charges locatives non récupérables	3,47	13,56%	5,45	21,67%	2,62	10,32%	2,26	9,31%	1,77	7,86%
Sous-total charges externes	9,37	36,60%	10,56	41,97%	7,36	28,94%	8,34	34,36%	7,06	31,34%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine	0,03	0,13%	0,02	0,08%	0,02	0,08%	0,01	0,06%	0,06	0,25%
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	-0,66	-2,59%	-1,02	-4,05%	1,91	7,52%	-0,38	-1,55%	-0,52	-2,32%
Autres provisions nettes	0,43	1,66%	0,64	2,54%	0,02	0,07%	-0,27	-1,12%	-0,05	-0,20%
Sous-total charges internes	-0,20	-0,79%	-0,36	-1,44%	1,95	7,67%	-0,64	-2,65%	-0,51	-2,27%
TOTAL CHARGES	9,17	35,81%	10,20	40,53%	9,31	36,62%	7,70	31,75%	6,55	29,11%
RESULTAT COURANT	16,43	64,19%	14,96	59,47%	16,12	63,38%	16,55	68,25%	15,96	70,89%
Report à nouveau	9,41	36,76%	9,13	36,30%	7,38	29,02%	5,84	24,09%	5,81	25,79%
Variation du report à nouveau	-0,28	-1,08%	-1,75	-6,96%	0,01	0,02%	0,004	0,01%	0,250	1,11%
Variation autres réserves	1,63	-6,36%	-2,25	-8,94%	-0,41	-1,63%	-1,24	-5,12%	-0,64	-2,86%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	16,71	65,28%	16,71	66,43%	16,11	63,36%	16,29	67,16%	16,29	72,36%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	16,700	65,24%	16,706	66,41%	16,110	63,36%	16,290	67,16%	16,290	72,36%

Les éléments de l'exercice 2016 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 773086.

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2015	Variations 2016	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	194 124 531,72	32 752 265,00	226 876 796,72
+ Cessions d'immeubles	30 242 558,09	10 278 012,17	40 520 570,26
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions	- 4 244 290,18	- 2 641 979,75	- 6 886 269,93
- Acquisitions d'immeubles	- 244 659 944,39	- 7 059 050,26	- 251 718 994,65
- Frais d'acquisitions	- 2 289 311,39	- 490 954,00	- 2 780 265,39
- Divers			
TOTAUX	- 26 826 456,15	32 838 293,16	6 011 837,01

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2012 ⁽¹⁾	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
Capitaux propres au 31 décembre	76 110 701,37 247,71	74 881 238,28 243,72	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60
Valeur comptable	76 110 701,37 247,71	74 881 238,28 243,72	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	97 405 000,00 317,03	98 635 000,00 321,04	96 503 150,00 314,10	231 187 608,00 314,29	232 758 005,00 277,34
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	95 209 341,31 309,89	95 328 764,54 310,28	91 696 427,86 298,45	214 782 057,04 291,99	248 529 806,53 296,13
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	110 052 664,47 358,20	110 265 363,63 358,89	106 626 524,85 347,05	250 404 098,96 340,42	288 384 411,88 343,62

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en Euro par part

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

⁽²⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE après fusion en tenant compte des valeurs des SCPI absorbées, FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1.

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2016

Table des matières

INTRODUCTION	45
ETAT DU PATRIMOINE	46
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	47
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	48
ANNEXES	50
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	54
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	56

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes de votre société sont établis au 31 décembre 2016, selon les dispositions du plan comptable des SCPI, approuvées par le décret n°85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 1999.

L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71.

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

LE COMPTE DE RESULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Le 18 octobre 2016 ont été enregistrés les derniers achats de parts clôturant de ce fait la première augmentation de capital de 100 000 parts.

Depuis le 23 décembre 2016 une seconde augmentation de capital de 150 000 parts est ouverte, au prix de 340€ (comportant 153€ de valeur nominale et 187€ de prime d'émission).

Au 31 décembre 2016, 4 455 parts ont été souscrites sur cette deuxième augmentation de capital

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	208 325 262,21	232 758 005,00	212 076 824,21	231 187 608,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles	135 161,49		153 909,61	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	- 4 594 852,14		- 4 999 454,77	
Autres risques et charges	- 58 589,74	- 58 589,74	- 96 330,34	- 96 330,34
TOTAL I	203 806 981,82	232 699 415,26	207 134 948,71	231 091 277,66
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	32 624,09		32 624,09	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	1 205 102,67		1 169 486,58	
Immobilisations corporelles d'exploitation (s/sol d'autrui)	532 805,42		532 805,42	
Immobilisations financières	207 167,77	207 167,77	202 816,54	202 816,54
Amortissements des immobilisations incorporelles	- 23 878,97		- 23 275,89	
Amortissements des immobilisations corporelles				
Amortissements des immobilisations sur sol d'autrui	- 156 198,28		- 150 779,48	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 740 164,41	2 740 164,41	2 184 554,67	2 184 554,67
Autres créances	1 337 825,18	1 337 825,18	142 931,75	142 931,75
Dépréciation des créances	- 908 970,39	- 908 970,39	- 906 051,09	- 906 051,09
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	22 185 251,20	22 158 251,20	36 980,11	36 980,11
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 598 701,06	- 3 598 701,06	- 11 981 892,64	- 11 981 892,64
Dettes d'exploitation	- 993 037,89	- 993 037,89	- 763 657,72	- 763 657,72
Dettes diverses	- 5 112 307,95	- 5 112 307,95	- 5 262 992,21	- 5 262 992,21
TOTAL II	17 420 846,20	15 830 391,27	- 14 786 449,87	- 16 347 310,59
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices			38 089,97	38 089,97
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	38 089,97	38 089,97
Capitaux propres comptables	221 227 828,02		192 386 588,81	
Valeur estimée du patrimoine		248 529 806,53		214 782 057,04

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	115 396 474,77			115 396 474,77
Capital remboursé	- 2 970 697,77			- 2 970 697,77
Capital en cours de souscription	117 657,00		15 182 343,00	15 300 000,00
Seconde augmentation capital en cours			681 615,00	681 615,00
Primes d'émission				
Prime d'émission	12 326 185,02		16 908 507,00	29 234 692,02
Prime de fusion	65 230 309,36			65 230 309,36
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85			- 967 496,85
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 632 636,89		- 3 151 681,87	- 8 784 318,76
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 421 570,87		- 20 200,00	- 8 441 770,87
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	153 963,35		- 496 984,00	- 343 020,65
Réserves	12 666 616,00			12 666 616,00
Report à nouveau	4 294 271,75	193 513,94		4 487 785,69
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	12 163 552,25	- 12 163 552,55	12 335 480,18	12 335 480,18
Acomptes sur distribution	- 11 970 038,61	11 970 038,61	- 12 597 840,10	- 12 597 840,10
TOTAL GENERAL	192 386 588,81	-	28 841 239,21	221 227 828,02

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
PRODUITS		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		22 959 993,56		23 485 604,86
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	17 392 281,22		17 806 248,16	
Charges facturées	5 509 100,96		5 567 125,18	
Produits annexes	58 611,38		112 231,52	
Autres produits d'exploitation		4 443 090,51		2 474 970,05
Reprise d'amortissements d'exploitation	18 748,12		18 748,12	
Reprise de provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	187 307,32		452 634,04	
Provision pour grosses réparations et travaux	926 371,07		920 437,28	
Transfert de charges d'exploitation	3 169 057,54		1 074 626,43	
Autres produits	141 606,46		8 524,18	
Produits financiers				
Produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		70 767,60		50 000,00
Produits exceptionnels	33 027,00			
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles	37 740,60		50 000,00	
TOTAL DES PRODUITS		27 473 851,67		26 010 574,91
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		27 473 851,67		26 010 574,91

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières ⁽¹⁾		8 620 281,10		8 946 057,82
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 509 100,96		5 567 125,18	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	617 621,06		879 288,67	
Grosses réparations	926 371,07		920 437,28	
Autres charges immobilières	1 567 188,01		1 579 206,69	
Charges d'exploitation de la société		6 454 206,79		4 802 606,00
Diverses charges d'exploitation	5 651 182,94		3 817 285,55	
Dotations aux amortissements d'exploitation	62 859,96		29 590,03	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	190 226,62		302 293,74	
Provision pour grosses réparations et travaux	521 768,44		644 187,46	
Autres charges	28 168,83		9 249,22	
Charges financières		63 883,60		98 358,54
Charges financières diverses	63 883,60		98 358,54	
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
TOTAL DES CHARGES		15 138 371,49		13 847 022,36
Solde créditeur = bénéfice		12 335 480,18		12 163 552,55
TOTAL GENERAL		27 473 851,67		26 010 574,91

⁽¹⁾ dont achats et variations de stocks le cas échéant.

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 221 227 828,02 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 27 473 851,67 € dégageant un bénéfice de 12 335 480,18 €

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

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Détail de la prime d'émission	Non produite
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	PRODUITE
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Informations complémentaires	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- › Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Afin de mettre en harmonie la présentation des comptes avec les dispositions comptables, l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2016 distribué au mois de janvier 2017 a été intégré dans les comptes sous la rubrique "Dettes Diverses". Ainsi la valeur estimée du patrimoine figurant dans l'Etat du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

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

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

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

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

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement, à raison de 3% sur la base des loyers HT de l'exercice, soit 521 768,44 € au titre de l'année 2016.

Compte tenu des travaux réalisés, il a été repris sur la provision antérieurement constituée, un montant de 926 371,07 €

1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISES

Les frais d'acquisitions des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cessions et droits	32 624,09			32 624,09
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrain				
Immeubles	212 076 824,21	7 023 434,17	10 774 996,17	208 325 262,21
Construction sur sol d'autrui	532 805,42			532 805,42
Agencements	1 169 486,58	35 616,09		1 205 102,67
Immobilisation en cours				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières	202 816,54	12 653,41	8 302,18	207 167,77
TOTAL	214 014 556,84	7 071 703,67	10 783 298,35	210 302 962,16

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Au 01/01/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cession de droits	23 275,89	603,08		23 878,97
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Construction sur sol d'autrui	150 779,48	5 418,80		156 198,28
	Au 01/01/2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2016
DES CHARGES A REPARTIR (Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles amortis sur 20 ans)				
Frais d'acquisitions	153 909,61		18 748,12	135 161,49

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	Au 01/01/2016	Dotation de l'exercice	Reprise	Au 31/12/2016
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	850 761,99	188 155,77	172 575,36	866 342,40
. des comptes clients / indivisions F.P.G.	40 683,84		14 584,69	26 099,15
. des comptes clients / indivisions extérieures	14 605,26	2 070,85	147,27	16 528,84
Sous total	906 051,09	190 226,62	187 307,32	908 970,39
2. Pour grosses réparations				
Grosses réparations	4 999 454,77	521 768,44	926 371,07	4 594 852,14
3. Pour risques et charges				
. sur EDF rappel comptage kW Roumanille	37 740,60		37 740,60	
. sur soldes BNP RIE 2007 à 2012	58 589,74			58 589,74
Sous total	96 330,34		37 740,60	58 589,74
TOTAL	6 001 836,20	711 995,06	1 151 418,99	5 562 412,27

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2015 s'élevait à 12 163 552,55 €. Il a été distribué un dividende de 11 970 038,61 €. Le poste report à nouveau a été porté à 4 487 785,69 €, contre 4 294 271,75 € au 31 décembre 2015.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Clients et comptes rattachés	
Factures à établir	31 379,26
Autres créances :	
avoirs à recevoir	7 152,16
indivisions extérieures reversements	53 564,27
banque avoir sur commissions d'intervention	42,00
Trésor Public : solde CVAE 2016	32 000,00
TOTAL	124 137,69

3.2 CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation :	
Remunération de la société de gestion	110 287,69
Factures non parvenues	285 230,56
Charges locatives à régulariser	212 147,43
Avoir à établir	6 302,60
Dettes diverses :	
Commissions souscription décembre 2016	115 411,20
Charges à payer au titre de provision pour travaux	7 875,00
Charges à payer au titre des frais de fusion	950,97
Charges à payer indivisions extérieures	58 151,06
Charges d'Etat à payer	27 570,00
TOTAL	823 926,51

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Dans le cadre du financement de l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux, situé au 4/4bis rue de la Gare à Levallois, il avait été mis en place par la Banque Populaire Rives de Paris, un crédit de 5000000€. La SCPI avait opté pour l'étalement sur la durée de l'emprunt (48 mois) des frais d'émission d'emprunt à hauteur de 42910,00€. Le prêt a fait l'objet d'un remboursement anticipé le 3 août 2016, le principe d'étalement des frais n'étant plus justifié, le solde de ces frais, 38089,97€, a été pris en charge sur l'exercice 2016.

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES	
Charges exceptionnelles	-
TOTAL	-
PRODUITS	
Dégrèvements impôts taxes foncières	14 627,00
Indemnité de déspecialisation l'Artisan Parfumeur	18 400,00
Produit - reprise provision risque et charges EDF comptage site Roumanilles	37 740,60
TOTAL	70 767,60

3.8. DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETES REELLES

La mise en place du crédit de 5000000€ était conditionnée par la Banque Populaire Rive de Paris d'une prise de garantie sur des actifs de Placement Pierre. Le prêt ayant fait l'objet d'un remboursement anticipé par l'emprunteur sur l'exercice 2016, l'hypothèque de premier rang a par conséquent été levée le 9 septembre 2016 par la banque.

3.10. CESSION DE PARTS

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

3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI PLACEMENT PIERRE a signé en date du 29/07/2016 un compromis d'acquisition, en indivision avec deux autres SCPI de bureaux, pour un immeuble situé 13 avenue Lebrun à Antony (92), représentant une surface totale de 12022m².

La quote part d'indivision revenant à PLACEMENT PIERRE représente 50%. Soit 6011 m² pour un prix d'acquisition hors droit de 22000000,00€

L'acte d'acquisition définitif a été ratifié le 9 janvier 2017.

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

3.13 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 59000,00€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016	31/12/2015
CREANCES		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	2 708 785,15	2 110 047,71
Charges à régulariser		
Factures à établir	31 379,26	74 506,96
	2 740 164,41	2 184 554,67
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	2 954,98	1 111,79
Crédit de T.V.A.		
T.V.A. sur factures à recevoir	62 969,07	40 632,63
Produits à recevoir	85 606,27	31 628,08
Notaire	1 096 128,62	1 137,13
Débiteurs/Créditeurs divers (étalement de loyers)		
Fournisseurs d'exploitation (avoirs)	90 166,24	68 422,12
	1 337 825,18	142 931,75
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	22 158 251,20	36 980,11
	22 158 251,20	36 980,11

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016	31/12/2015
DETTES		
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	96 330,34	127 460,04
Apports liés aux fusions de l'exercice		18 870,30
Reprise de la période	- 37 740,60	- 50 000,00
Dotations de la période		
	58 589,74	96 330,34
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	4 999 454,77	2 015 890,38
Apports liés aux fusions de l'exercice		3 259 814,21
Reprise de la période	- 926 371,07	- 920 437,28
Dotations de la période	521 768,44	644 187,46
	4 594 852,14	4 999 454,77
DETTES FINANCIERES		
Emprunt BPRP Acquisition 4 r.de la gare à LEVALLOIS PERRET		5 000 000,00
Intérêts courus		30 056,08
Découvert BFCC autorisé	3 711,20	3 210 506,13
Dépôts de garantie - locataires	3 594 989,86	3 741 330,43
	3 598 701,06	11 981 892,64
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	110 287,69	133 835,84
Fournisseurs d'exploitation	109 188,99	12 838,40
Factures non parvenues	285 230,56	312 782,55
Avoirs à établir	6 302,60	
Locataires créditeurs	269 880,62	142 486,75
Charges à régulariser	212 147,43	161 714,18
	993 037,89	763 657,72
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	108 990,00	49 517,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	382 899,62	353 442,13
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	1 919,58	2 098,90
C.R.L.	2 013,78	1 365,99
Charges d'Etat à payer	27 570,00	774,00
Charges à payer (provisions travaux sur sorties locataires)	66 977,03	7 678,37
Charges à payer commission de souscription 12/2016	115 411,20	631 963,56
Associés dividendes à payer	4 406 526,74	4 216 152,26
Associés - soldes liées aux rompus suite à la fusion		
	5 112 307,95	5 262 992,21

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
 Au 31 Décembre 2016

PRODUITS	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES REFACTUREES				
Refacturation taxe foncière	2 165 679,51		2 110 619,81	
Refacturation taxe sur les bureaux	373 091,53		404 408,65	
Diverses refacturations	82 268,73		59 174,19	
Provisions sur charges	2 888 061,19		2 992 922,53	
		5 509 100,96		5 567 125,18
PRODUITS ANNEXES				
Diverses refacturations assujetties à TVA	11 072,63		16 352,04	
Honoraires sur régularisations de charges				
Profits sur régularisations de charges faites	47 538,75		95 879,48	
		58 611,38		112 231,52
TRANSFERT DE CHARGES				
Indemnités d'assurance	15 923,79		14 255,40	
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	2 641 979,75		19 378,80	
Frais de souscriptions d'emprunts étalés sur 4 ans			42 910,00	
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	490 954,00		89 160,69	
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	20 200,00		908 921,54	
		3 169 057,54		1 074 626,43
AUTRES PRODUITS				
Trop provisionné sur exercices antérieurs	40 421,06		5 935,06	
TVA collectée AMI Gestion	72 921,00			
Condamnation locataire art. 700	11 400,00			
Divers : loyers antennes/chèques prescrits	16 864,40		2 589,12	
		141 606,46		8 524,18
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS				
Produits divers	18 400,00			
Dégrèvement taxe foncière	14 627,00			
Dividendes prescrits				
Reprise de provision sur risque exceptionnel	37 740,60		50 000,00	
		70 767,60		50 000,00

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2016

CHARGES	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE				
Dépenses d'entretien	617 621,06		879 288,67	
		617 621,06		879 288,67
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES				
Impôts fonciers non récupérables	677 290,17		642 426,15	
Taxes sur les bureaux non récupérables	124 545,22		142 689,54	
Provisions pour charges sur lots vacants	752 646,93		783 858,67	
Assurance	12 705,69		10 232,33	
C.R.L.				
		1 567 188,01		1 579 206,69
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION				
Honoraires de la société de gestion	1 774 476,20		1 793 850,10	
Honoraires de commissaire aux comptes	59 000,00		85 700,00	
Honoraires d'expertises	86 269,00		114 000,00	
Honoraires dépositaire	30 069,48		29 876,74	
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	9 556,00			
Honoraires de commercialisation	129 420,71		118 806,87	
Honoraires d'avocats	90 168,62		70 643,92	
Frais d'actes et contentieux	10 753,77		6 611,58	
Frais de souscriptions d'emprunts			42 910,00	
Information des associés (rapport annuel)	65 000,00		59 229,66	
Déplacements, missions, réceptions	20 184,99		24 472,73	
TVA non récupérable	26 358,39		25 597,47	
C.V.A.E.	134 747,00		77 056,00	
Rémunération du conseil	34 000,00		38 000,00	
Services bancaires	1 126,38		11 186,93	
Cotisations et redevances diverses	2 938,83		7 454,00	
Pertes sur créances irrécouvrables	23 979,82		294 428,52	
	Sous total 1	2 498 049,19		2 799 824,52
FRAIS DE FUSION :				
Honoraires de commissaire aux apports et à la fusion			31 000,00	
Honoraires d'avocats			13 000,00	
Information des associés (rapport de fusion, impressions...)			51 081,54	
Frais de fusion	20 200,00		813 840,00	
	Sous total 2	20 200,00		908 921,54
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION				
Frais d'acquisitions	490 954,00		89 160,69	
Commissions des souscriptions	2 641 979,75		19 378,80	
	Sous total 3	3 132 933,75		108 539,49
		5 651 182,94		3 817 285,55
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS...				
. sur droits d'occupations	603,08		603,08	
. pour charges à répartir (frais d'emprunts)	38 089,96		4 820,03	
. sur frais d'acquisitions	18 748,12		18 748,12	
. pour construction sur sol d'autrui	5 418,80		5 418,80	
		62 859,96		29 590,03
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES				
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers				
Dotations provisions pour charges				

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs les associés de Placement Pierre,

Dans le cadre de sa mission d'assistance, de proposition et de contrôle, votre Conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2016.

Au cours de nos réunions nous avons pris connaissance des tableaux de suivi établis par la Société de gérance et échangé avec elle sur les points suivants :

- › Situation locative,
- › Situation comptable
- › Présentation des arbitrages envisagés sur le patrimoine
- › Présentation des dossiers d'investissement immobilier.

Avec le lancement d'une première Augmentation de Capital de 100 000 parts couverte en dix mois, suivi du lancement d'une seconde AdC de 150 000 parts qui se déroule de façon satisfaisante, de nombreux arbitrages, de nouveaux investissements en France et un premier investissement en Europe, on peut dire que l'année 2016 marque le renouveau de notre SCPI.

Nous commençons à concrétiser les objectifs de la fusion réalisée en 2015.

Dans un environnement économique toujours difficile, une concurrence forte entre SCPI tant sur le marché locatif que sur les investissements nouveaux, notre SCPI résiste et a réussi à stabiliser :

- › son dividende à 16,29€/part,
- › son Report à Nouveau, qui représente près de 4 mois de réserves distribuables, gage de stabilité des dividendes des prochaines années,

A faire évoluer positivement :

- › le Prix Moyen Pondéré de la part qui est passé de 286€ fin 2015 à 315€ fin 2016 et à 340€ au 1^{er} trimestre 2017,
- › le patrimoine de 1,88% tout en le rajeunissant par la vente de 6 000 m² d'immeubles anciens et l'achat de plus de 10 000 m² d'immeubles neufs ou récents.

Votre SCPI figure pour l'année 2016 dans le « Top 10 » des meilleures SCPI de Bureaux.

En cela il faut remercier l'équipe de FONCIA PIERRE GESTION dirigée par Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER pour l'important travail accompli durant cet exercice. Nous espérons que ce travail de fond générera prochainement une évolution positive du taux d'occupation du patrimoine.

Tous les documents qui vous sont présentés ici nous ont été remis au préalable par la gérance et n'appellent de notre part aucun commentaire quant à leur régularité.

Nous vous invitons à approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Mixte.

Pour les membres du Conseil de Surveillance,
Le président,
Alain FERRAGUT

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 128 407 392€ au 31 décembre 2016
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la
SCPI PLACEMENT PIERRE

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion FONCIA PIERRE GESTION SA. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- › la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- › la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- › la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2016 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observations 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, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 2 mai 2017

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

Société de Commissariat aux Comptes membre de
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
4 rue Brunel, 75017 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62500€
SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2016

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 128 407 392 € au 31 décembre 2016
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la
SCPI PLACEMENT PIERRE

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 découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 214-76 du code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la Société et ses organes de Gestion, de Direction ou d'Administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés. Nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Votre Société a acquis auprès de la société FONCIA GIEP, du Groupe FONCIA, en date du 21 octobre 2016 un local commercial et des parkings situés à BUSSY-SAINT-GEORGES (77 600) - 4 place de la Marne, pour un prix hors droits d'un montant de 1 030 000 €.

Ce local est donné à la location à la société FONCIA GIEP. Un bail 3-6-9 a été signé en date du 21 octobre 2016 pour un loyer annuel de 82 500 € HT.

Le montant quittancé au titre du loyer couvrant la période du 21 octobre au 31 décembre 2016 s'est élevé à la somme de 16 141,30 €.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

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

Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA

Votre société fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Avec Foncia Pierre Gestion

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 18 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 1 774 476 € HT pour l'exercice 2016.

Dans le cadre de l'augmentation des augmentations de capital ouvertes au cours des exercices 2015 et 2016, dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société FONCIA PIERRE GESTION une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société FONCIA PIERRE GESTION pour l'exercice 2016 s'élève à la somme de 2 621 797 € HT et a été imputée sur la prime d'émission.

Avec l'Agence Foncia Saint-Antoine

A la suite de la fusion avec la SCPI FININPIERRE, votre SCPI a repris un bail existant avec l'agence FONCIA SAINT-ANTOINE, situé dans un immeuble à LYON acquis en date du 28 février 2013. Le loyer quittancé par votre SCPI à ce titre s'est élevé à 108 856,12 € pour l'année 2016.

Fait à Paris, le 2 mai 2017

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2016

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 12 335 480,18 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2016	12 335 480,18 €
Report à nouveau	4 487 785,69 €
Résultat disponible	16 823 265,87 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	-12 597 840,10 €
Report à nouveau après affectation du résultat	4 225 425,77 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,29 € en 2016.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	221 227 828,02 €	263,60 €
Valeur de réalisation	248 529 806,53 €	296,13 €
Valeur de reconstitution	288 384 441,88 €	343,62 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Cessions d'actifs

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2016 :

- Le 22/01/2016, la SCPI a cédé 525m² carrez de bureaux situés Les Athamantes Bât.B, 740 avenue des Apothicaires à MONTPELLIER (34000) pour un montant de 440 000 € net vendeur.
- Le 02/02/2016, la SCPI a cédé 290m² carrez de bureaux situés 138 avenue Victor Hugo à PARIS (75016) pour un montant de 2 090 000 € net vendeur.
- Le 03/03/2016, la SCPI a cédé 215,70m² carrez de bureaux situés Le Quatuor - 8/12 rue J. Elysée Dupuis à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410) pour un montant de 135 100 € net vendeur.
- Le 14/03/2016, la SCPI a cédé 2 355 m² carrez de bureaux situés Le Diamant - 4 rue René Razel à SACLAY (91400) pour un montant de 1 050 000 € net vendeur.
- Le 20/05/2016, la SCPI a cédé 112m² carrez de bureaux/local d'archives, situés 31-35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE (92000) pour un montant de 334 000 € net vendeur.
- Le 22/06/2016, la SCPI a cédé 1 554 m² carrez de bureaux situés 3 avenue Gambetta à MONTRouGE (92120) pour un montant de 4 700 000 € net vendeur.
- Le 21/12/2016, la SCPI a cédé 913,60m² carrez de bureaux/commerce situés 2 quai du Commerce à LYON (69000) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.

Recours à l'Emprunt

7^{ème} résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, il serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Frais de déplacement

8^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 600 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2016, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2018 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de PLACEMENT PIERRE dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2017 d'un montant de 1575€HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,0018€par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE dont le siège social est situé 19 rue des Capucines à PARIS en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Pouvoirs

12^{ème} résolution :

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

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 6 des statuts

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la souscription de 103686 parts nouvelles au cours de l'exercice 2016, portant sur :

- la clôture de la 1^{ère} augmentation de capital en date du 18 octobre 2016 avec la souscription de 100000 parts.
- l'ouverture de la 2^{ème} augmentation de capital en date du 23 décembre 2016 avec la souscription de 4455 parts.

Le montant du capital social au 31 décembre 2016 s'établit donc à 128407392€ divisé en 839264 parts représenté par 7226 associés.

En conséquence l'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la société de gestion à modifier l'article 6 point 5 «CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2015» des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

5) CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2015

«A la date du 31 décembre 2015, le capital social statutaire de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 112543434€ représenté par 735578 parts sociales de 153€»

Nouvelle rédaction :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

5) CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2016

«A la date du 31 décembre 2016, le capital social statutaire de la SCPI PLACEMENT PIERRE est de 128407392€ représenté par 839264 parts sociales de 153€»

Le reste de l'article demeure inchangé

Modification de l'article 8 des statuts

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 8 des statuts, « MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL », comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 8 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

«Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

1- Primes d'émissions

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

2- Jouissance des parts

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

3- Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

«Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

1- Primes d'émissions

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

2- Jouissance des parts

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

3- Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission. »

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

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

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) : pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI : Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende : Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage : Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers) : Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) : L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire : Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire : Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital : Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé : Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel : Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation : Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute : Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

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

Commission de souscription : Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

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

Conseil de surveillance : Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'assemblée générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance : Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

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

Dépositaire : Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

Directive AIFM : Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende : Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

DVM : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

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

F

Frais de gestion : Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

G

Gré à gré : Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

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

M

Marché des parts : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

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

- Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

Valeur comptable : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur ISF : Pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

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

Valeur vénale : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.