

RAPPORT ANNUEL 2017

—
Pierre Capitalisation



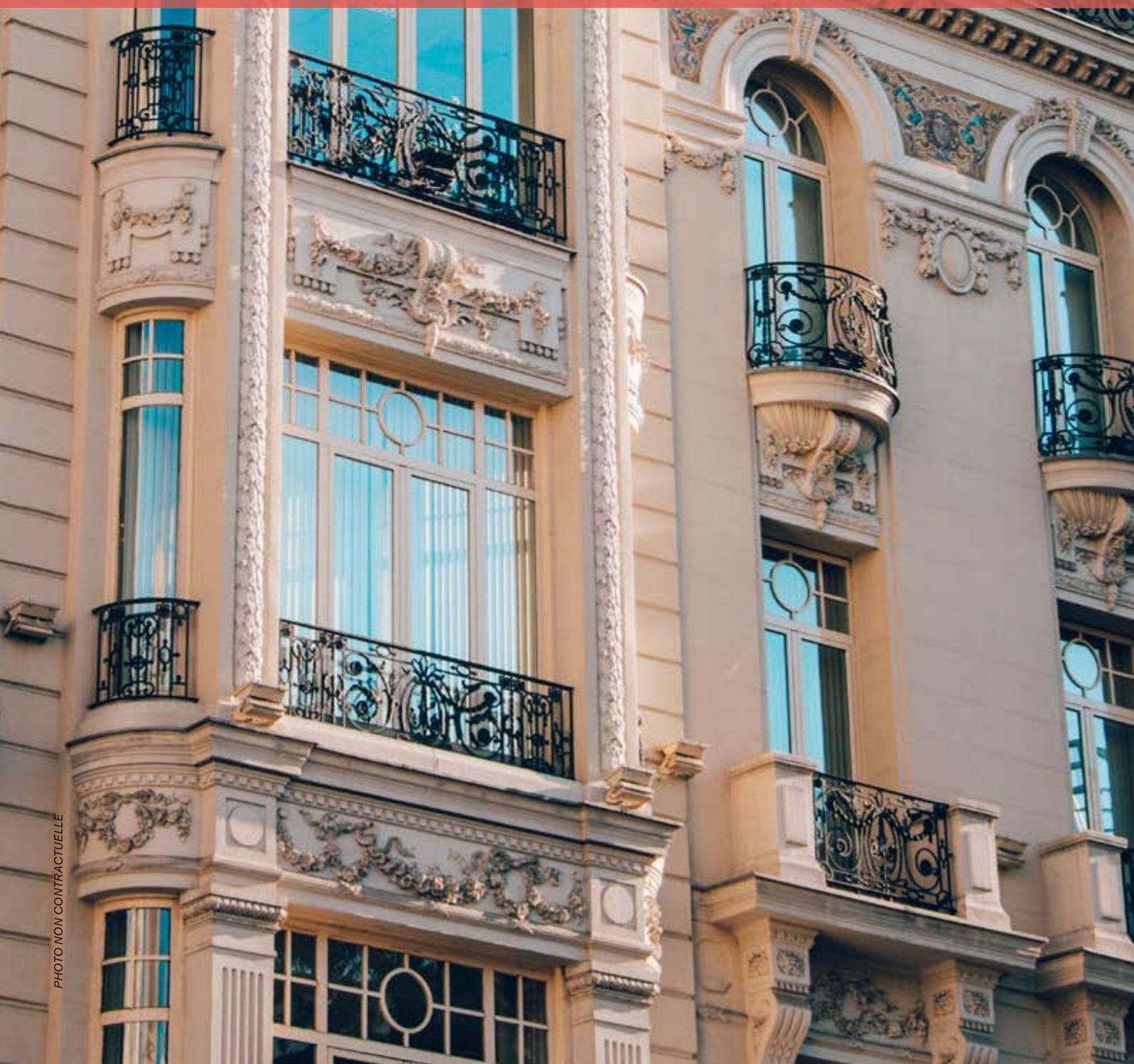
Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
16	Les comptes au 31 décembre 2017
20	Annexes financières
26	Rapport du Commissaire aux comptes
30	Rapport du conseil de surveillance
32	Projets de résolution
34	Glossaire

PRÉSENTATION



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

PIERRE CAPITALISATION

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Capitalisation

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 827 728 247
N° de Visa AMF 17-40 du 10 octobre 2017.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion

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

Direction de la Société

Président directeur général : Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François Talon

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE SA 10, rue du docteur Finlay
75015 Paris. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron société
inscrite à la compagnie régionale de Paris.

Suppléant : SEREC Audit – 70 bis rue Mademoiselle – 75015
Paris.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée
en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq
années par l'assemblée générale constitutive du 7 février 2017. Son
mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée
à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Contrôle dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole)
est nommée comme dépositaire de la SCPI pour une durée
indéterminée.

Conseil de surveillance

Madame Brigitte Bouillut, Monsieur Mokran Boukhelifa, Madame
Annick Castelain, Monsieur Geoffroy Germano, Monsieur Serge
Giboire, Madame Annick Grauwin et Madame Fabienne Salome.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2021
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

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

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m², sans surprise Paris et l'Ile de France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

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

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

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

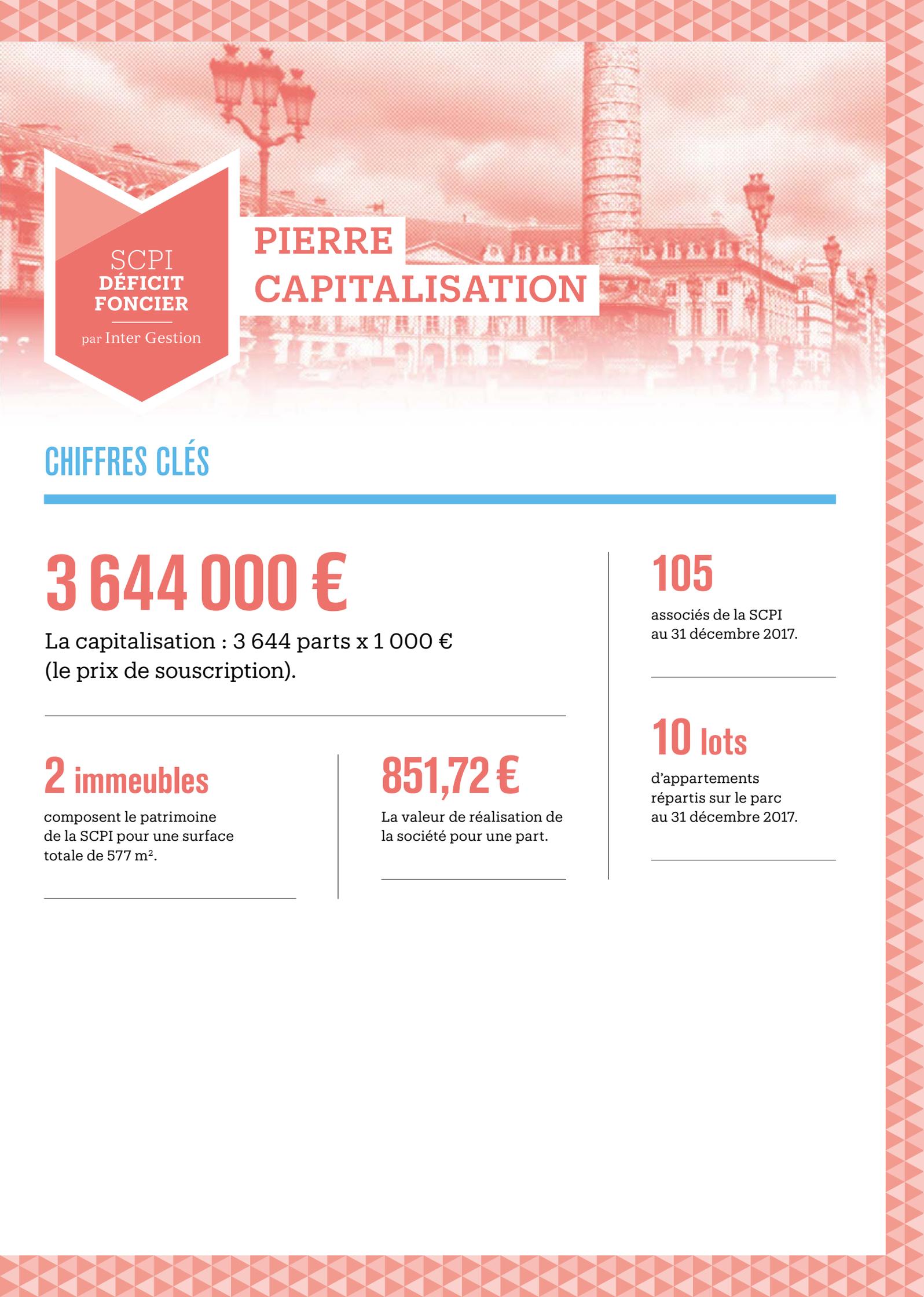
La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

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

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

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

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



SCPI
DÉFICIT
FONCIER

par Inter Gestion

PIERRE CAPITALISATION

CHIFFRES CLÉS

3 644 000 €

La capitalisation : 3 644 parts x 1 000 €
(le prix de souscription).

2 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 577 m².

851,72 €

La valeur de réalisation de
la société pour une part.

105

associés de la SCPI
au 31 décembre 2017.

10 lots

d'appartements
répartis sur le parc
au 31 décembre 2017.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 14 février 2017.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 24 associés fondateurs détenant 930 parts. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 02 novembre 2017.

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 13 940 000 €.

Au 31 décembre 2017, le capital de Pierre Capitalisation se répartit entre 105 associés qui détiennent 3 644 parts pour un montant de 3 588 200 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2017 s'élève à 3 644 000 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾ PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2017	2 988 080	3 588 200	3 644	-	394 702	1 000
TOTAL	2 988 080	3 588 200	3 644	-	394 702	1 000

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

Marché des parts

NEANT

À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2017	NEANT	-	-	-	-



PATRIMOINE IMMOBILIER

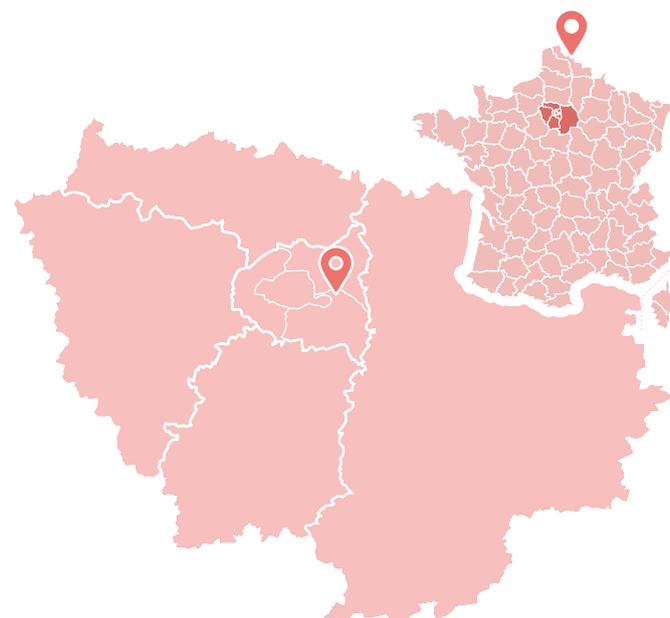
Les acquisitions effectuées par la SCPI PIERRE CAPITALISATION se feront principalement dans les zones des centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques (Île-de-France et grandes agglomérations) sur des immeubles ou parties d'immeubles anciens résidentiels pouvant comporter des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement.

Immeubles

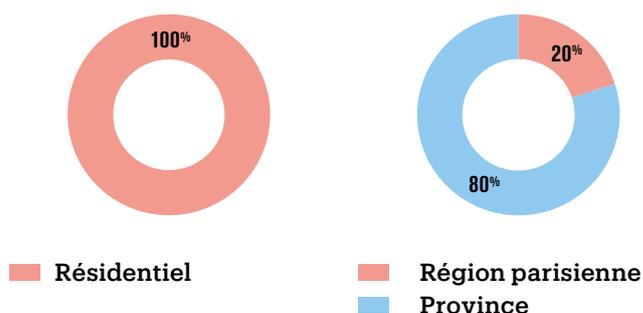
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M ²)
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95
59	LILLE	152, rue Solférino	482
TOTAL			577

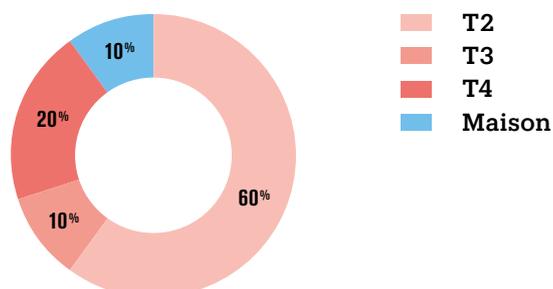
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Acquisitions immobilières au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI Pierre Capitalisation a acquis plusieurs immeubles :

- 6, rue Thierry Le Perreux-Sur-Marne le 20 décembre 2017.
- 152, rue Solférino à Lille le 27 décembre 2017.

Travaux

Les appels d'offres sont en cours pour les actifs du Perreux-Sur-Marne et de Lille.

Projets d'acquisition

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, toutes situées en Île-de-France ou dans des villes attractives situées en dehors de cette zone, en centre-ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine. Par conséquent, elle n'a perçu aucune recette locative au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIF :

Néant.

Gestion locative

Il n'y a pas de patrimoine en exploitation au 31 décembre 2017.

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management pour une durée de trois ans, à compter du 10 janvier 2018, pour administrer les biens immobiliers de la SCPI et lui confier notamment six missions principales intéressant le patrimoine de Pierre Capitalisation :

- une mission de commercialisation locative,
- une mission de gestion administrative,
- une mission technique,
- une mission comptable,
- une mission de suivi du contentieux locatif,
- une mission de reporting

Les honoraires alloués à Foncia au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel. Pour les cinq autres missions, le cabinet Foncia Property Management est rémunéré à hauteur de 4,40% HT sur les loyers encaissés.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2017 s'élève à 1 362 285 € soit 373,84 € par part.

L'exercice 2017 fait apparaître une perte de 83 080 €.

Information fiscale

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € conformément aux règles fiscales en vigueur à la date du présent rapport annuel.

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 2 750 000 €.

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

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 3 103 653 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 2 750 000 €.

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

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

NB : L'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	SURFACE EN M ²	AQUISITIONS H.D.	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL	EXPERTISE HD AU 31/12/17
LE PERREUX SUR MARNE	6, Rue Thierry	95	327 680	241 310	568 990	550 000
LILLE	152 Rue Solférino	482	1075 200	1 112 575	2 187 775	2 200 000
TOTAL		577	1 402 880	1 353 885	2 756 765	2 750 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	3 110 418	853,57
Valeur de réalisation	3 103 653	851,72
Valeur de reconstitution	3 727 871	1 023,02

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	3 644	-
REVENUS (1)		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Produits divers	108,32	100,00%
TOTAL REVENUS	108,96	100,00%
CHARGES (1)		
Charges immobilières	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	130,74	119,98%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	130,74	119,98%
Amortissements nets	-	-
Patrimoine	-	-
Autres	0,38	0,35%
Provisions nettes (2)	-	-
Pour Gros Entretien	-	-
Autres	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,38	0,35%
TOTAL CHARGES	131,11	120,33%
RESULTAT COURANT	-22,80	-
Variation report à nouveau	0,00	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2017	1 000	853,57	0,00%	0,00%	-	-

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

Valeur IFI (anciennement ISF)

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier s'élèvent pour l'exercice 2017 à :

- 56 863 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 394 702 € TTI au titre des honoraires de souscription,
- 32 880 € TTI au titre de la commission d'acquisition.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2017 par la société PROMOGERE s'élèvent à 2 400 € TTC.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 2 500 €.

MODIFICATION STATUTAIRE

Modification de l'article 28 des statuts « communication de documents »

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



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 756 765	2 750 000	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	2 756 765	2 750 000	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 367 058	2 367 058	-	-
TOTAL III	2 367 058	2 367 058	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-1 669 310	-1 669 310	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-490 445	-490 445	-	-
Dettes diverses	-2 400	-2 400	-	-
TOTAL IV	-2 162 155	-2 162 155	-	-
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	148 750	148 750	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	148 750	148 750	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 110 418	-	-	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	3 103 653	-	-

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-	-
Capital en cours de souscription	-	-	2 988 080	2 988 080
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	111 600	111 600
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	488 520	488 520
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-394 702	-394 702
Écart d'évaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-83 080	-83 080
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	3 110 418	3 110 418

Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE				
Loyers	-	-	-	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	-	-	-
CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL II : charges immobilières	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	394 702	-	-	-
Autres produits	0	-	-	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	394 702	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Honoraires de souscription	394 702	-	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	81 697	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 383	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	0	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	477 782	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-83 080	-	-
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	-
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	-83 080	-	-

ANNEXES FINANCIÈRES

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



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2017, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société de gestion qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 2 750 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	2 756 765	2 750 000	-	-
Locaux commerciaux	0	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	2 756 765	2 750 000	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 756 765	2 750 000	-	-

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 31/12/2016	MOUVEMENTS 2017	TOTAL AU 31/12/17	TRAVAUX AU 31/12/16	DÉPENSES 2017	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17	
A. Immeubles restaurés									
TOTAL I									
-									
B. Immeubles en cours de construction									
2017	1	6, rue Thierry - LE PERREUX-SUR-MARNE	-	327 680	327 680	-	241 310	241 310	568 990
2017	2	152, rue Solférino - LILLE	-	1 075 200	1 075 200	-	1 112 575	1 112 575	2 187 775
TOTAL II									
-									
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III									
-									
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)									
-									
1 402 880									
1 402 880									
-									
1 353 885									
1 353 885									
2 756 765									

Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	1 383	1 383	0	-
Immobilisations locatives et autres	0	-	0	-
Immeubles en cours de rehabilitation	1 402 880	-	1 402 880	-
Travaux en cours	1 353 885	-	1 353 885	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL I	2 758 148	1 383	2 756 765	-
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	-	-
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
Disponibilités	-	-	2 367 058	-
Banque	2 367 058	-	2 367 058	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	2 367 058	0	2 367 058	-
Comptes de régularisation	148 750	-	148 750	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	148 750	-	148 750	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 273 956	1 383	5 272 573	-

Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	2 988 080	-
Capital souscrit	2 988 080	-	-
Primes d'émission	-	205 418	-
Prime d'émission	600 120	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-394 702	-	-
Report à nouveau	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-83 080	-
Résultat de l'exercice	-83 080	-	-
TOTAL I	3 110 418	3 110 418	-
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour gros Entretiens	-	-	-
TOTAL II	-	-	-
DETTES			
Dettes financières	-	1 669 310	-
Prêt BNP court terme	1 669 310	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	492 845	-
Fournisseurs	490 445	-	-
Dettes diverses	-	-	-
Autres dettes	2 400	-	-
Dépôts de garantie	0	-	-
TOTAL III	2 162 155	2 162 155	-
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL IV	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 272 573	5 272 573	-

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2017	0
Dotation 2017	1 383
Reprises 2017	1 383
Montant au 31/12/2017	0
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2017	0
Dotation 2017	0
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	0

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	-	3 588 200	3 588 200
+ cessions d'immeubles	-	0	0
+ divers (subventions ANAH)	-	-	0
+ Emprunt CT	-	-	-
+ Emprunt CFF	-	-	-
- commission de souscription	-	-394 702	-394 702
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	-	-1 402 880	-1 402 880
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-148 750	-148 750
- divers : travaux	-	-1 353 885	-1 353 885
- sommes restant à investir	-	287 983	287 983

Tableau de financement de l'exercice

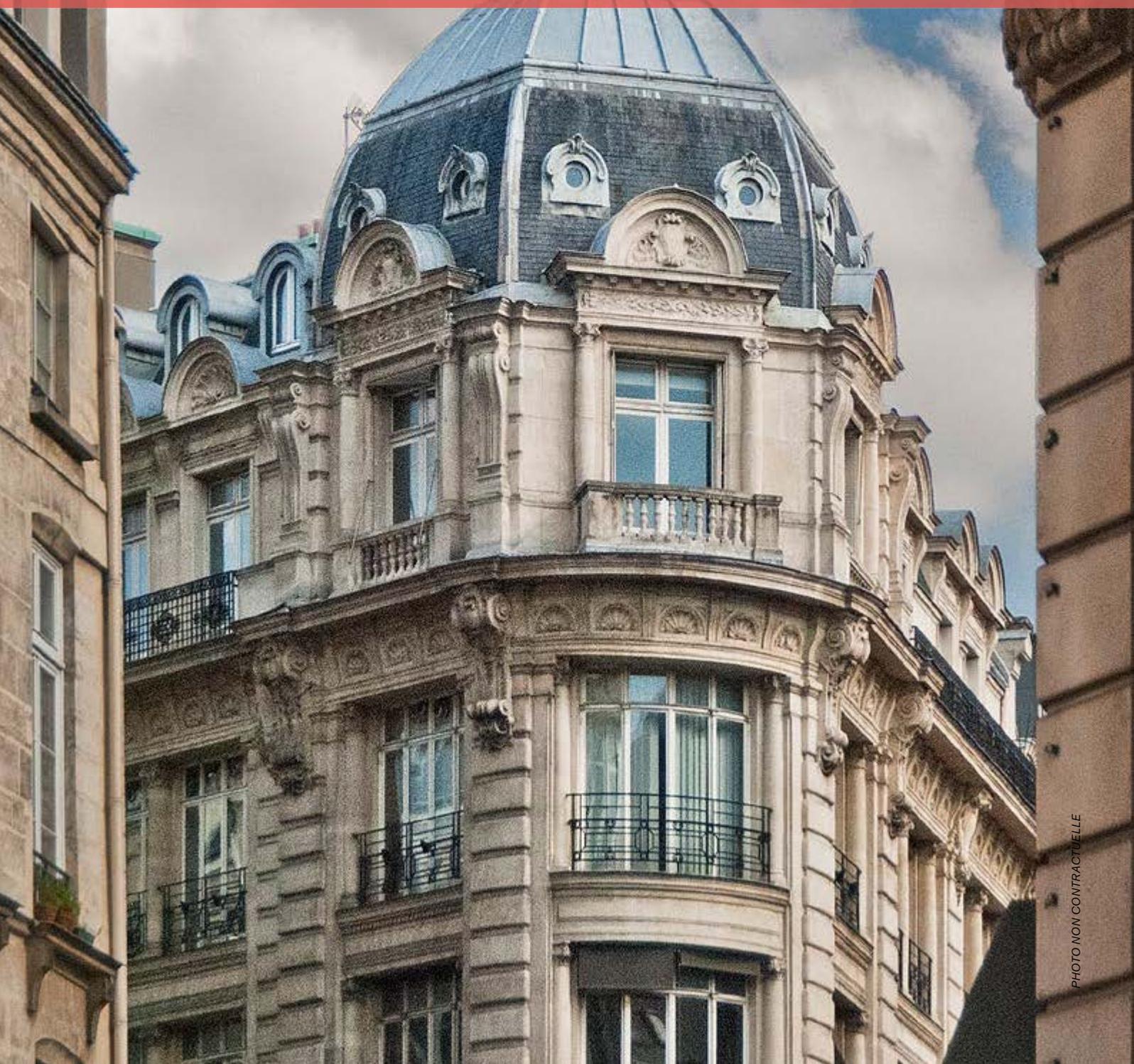
EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	83 080	-	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	394 702	-	Augmentation de :		
Immobilisations en cours	2 756 765	-	Capital (prime d'émission comprise)	3 588 200	-
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	3 234 547	-	TOTAL RESSOURCES	3 588 200	-
Augmentation du fond de roulement	353 653	-	Diminution du fond de roulement	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	3 588 200	-	TOTAL GÉNÉRAL	3 588 200	-
				2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				492 845	0
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				148 750	0
Valeurs disponibles au début de l'exercice				0	0
Disponible à la fin de l'exercice				697 748	0
Augmentation ou diminution du fond de roulement				353 653	0

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2017



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

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

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

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

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

Paris, le 27 mars 2018

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

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

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

Aux associés,

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

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

1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

1.1. Avec la société INTER GESTION

Prestations de prospection des capitaux et de recherche des immeubles

Pour les frais exposés pour la prospection de capitaux et la recherche d'immeubles, la Société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 11% TTI du prix d'émission des parts, qui supporte :

- les frais de collecte
- les frais de recherche et d'investissement

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 394 702 €.

Prestations d'acquisition des actifs

Concernant la gestion de l'acquisition des actifs, la Société de gestion perçoit une commission fixée à 2,40% TTI sur les prix d'acquisitions des immeubles.

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 32 880 €.

Prestations pour la réalisation de travaux

Pour la réalisation des travaux, la Société de gestion perçoit une commission fixée à 4,20% TTI assise sur le montant des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Au titre de l'exercice 2017, la commission facturée par la Société de gestion INTER GESTION s'élève à 56 863 €.

1.2. Avec la société PROMOGERE

Prestations comptables

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

Au titre de l'exercice 2017, les honoraires facturés par la société PROMOGERE s'élèvent à 2 400 € TTC.

2. Conventions sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.1. Avec la société INTERGESTION

Prestations d'administration et de gestion du patrimoine

Pour l'administration et la gestion du patrimoine, la Société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12% TTI des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets de frais de gestion.

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

Commission de cession des actifs

En cas de cession d'actifs, la Société de gestion perçoit une commission de cession fixée à 6% TTI sur le prix de cession des immeubles.

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

Commission de cession de parts

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

- Si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession de 4% TTI.
- Si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : une commission forfaitaire de 450 € TTI.
- Si la cession intervient par voie de succession : une commission forfaitaire de 600 € TTI.

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

2.2. Avec la société ACTIGERE

Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

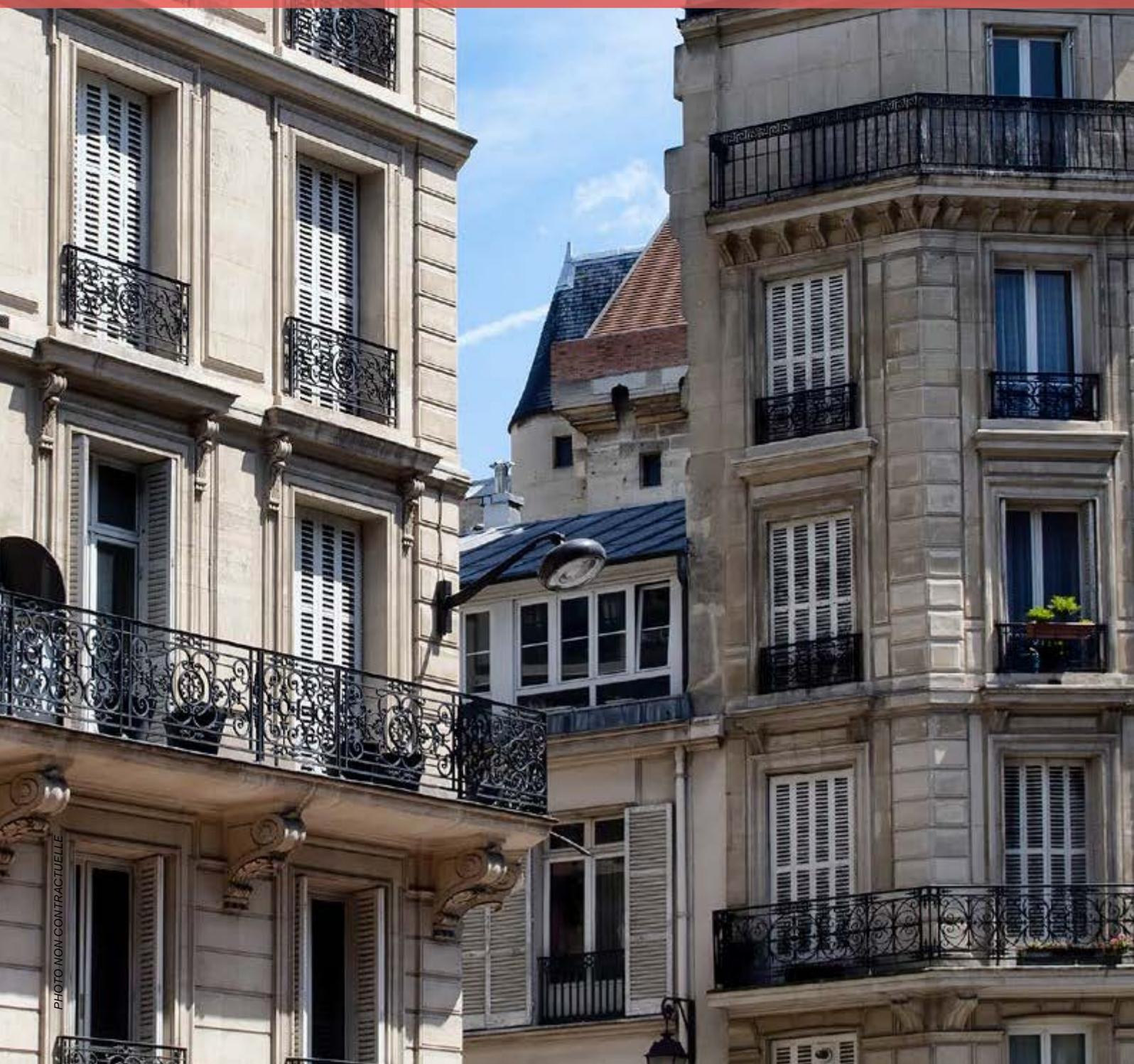
Aucune commission n'a été facturée à ce titre en 2017

Paris, le 27 mars 2018

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 28 juin 2018



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 2 mars 2018, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumis. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2017, le capital de PIERRE CAPITALISATION se répartit en 3 644 parts détenues par 105 associés pour un montant de 2 988 080 €.

La capitalisation s'élève à 3 644 000 €.

Au 31 décembre 2017 aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est constitué de :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE (M ²)
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95
59	LILLE	152, rue Solférino	482
TOTAL			577

Selon la Société de gestion, divers projets d'acquisition sont en cours d'étude.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de PIERRE CAPITALISATION au 31 décembre 2017 et applicables tout au long de l'année 2018 :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	3 110 418	853,57
Valeur de réalisation	3 103 653	851,72
Valeur de reconstitution	3 727 871	1 023,02

Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se caractérise par une perte de -83 080 €. En effet, la SCPI étant en phase de constitution de son patrimoine, elle n'a, par conséquent, pas encore perçue de recettes locatives. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

Conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2017 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

Projet de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale Mixte n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" en participant personnellement à votre assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 2 mars 2018 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 2 mars 2018

Le conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale mixte du 28 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017



PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, comptes de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultats et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes tels qu'ils lui sont présentés.

Deuxième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport du conseil de surveillance, approuve les termes de ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la Société de gestion, et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 83 080€ est affectée au poste de report à nouveau.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

VALEUR	EUROS	EUROS PAR PART
Valeur comptable	3 110 418	853,57
Valeur de réalisation	3 103 653	851,72
Valeur de reconstitution	3 727 871	1 023,02

Septième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, fixe la rémunération du conseil de surveillance à 2 500 € à compter de 2018, et pour la durée du mandat des membres en fonction, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier, au 31 décembre 2017, s'élève à 2 988 080 € hors prime d'émission.

Neuvième résolution

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

Texte des résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

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

L'article 28 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

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

Le reste de l'article restera inchangé.

Onzième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

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

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

INTER GESTION

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

www.inter-gestion.com

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



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE