

RAPPORT ANNUEL 2017

—
Pierre Investissement 7



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SOMMAIRE

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

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 7

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 345 004 436
N° de Visa AMF 10-44.

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 : FIDORG AUDIT – 62, rue de la Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, représentée par Mme. Kahina AIT-AOUDIA. Société inscrite à la compagnie régionale de Caen.

Suppléant : M Manuel LEROUX

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

Expert Immobilier

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

Conseil de surveillance

Madame Bénédicte Bachelier, Monsieur Laurent Borel, Monsieur Michel Cattin (président), Monsieur Bernard Crunet, Monsieur Hervé De Bethune, Monsieur Cédric Delorme, Monsieur Arsène Guekam, Madame Maryvonne Le Liboux, Monsieur Dominique Marot, Monsieur Hervé Sylvestre, Monsieur Joël Moutier et Monsieur Franco Tellarini.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 OPCV grand public au travers des contrats d'assurance vie.

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

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

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

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

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



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 7

CHIFFRES CLÉS

30 416 000 €

La capitalisation : 3 802 parts x 8 000 €
(le prix de souscription).

11 immeubles

Composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 6 469 m².

6 379,00 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part,
soit une augmentation
de 2,15%.

100 €

Le montant par part
des distributions
effectuées en 2017.

885

associés de la SCPI
au 31 décembre 2017.

110 lots

dont 104 appartements
et 6 locaux commerciaux
répartis sur le parc.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, le capital de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 se répartissait en 3 802 parts détenues par 885 associés pour un capital social de 24 332 800 €, soit 30 360 800 € prime d'émission incluse.

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

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCP PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾ PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2010	2 406 400 €	2 952 800 €	376	88	354 336 €	8 000 €
2011	5 939 200 €	7 424 000 €	1 304	294	890 880 €	8 000 €
2012	15 987 200 €	19 984 000 €	2 122	886	2 398 077 €	8 000 €
2013	24 332 800 €	0 €	3 802	886	0 €	8 000 €
2014	24 332 800 €	0 €	3 802	887	0 €	8 000 €
2015	24 332 800 €	0 €	3 802	885	0 €	8 000 €
2016	24 332 800 €	0 €	3 802	885	0 €	8 000 €
2017	24 332 800 €	0 €	3 802	885	0 €	8 000 €
TOTAL	24 332 800 €	30 360 800 €	3 802	885	3 643 293 €	8 000 €

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

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

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

Marché des parts

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

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

À titre d'information :

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

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

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 CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-

Événement intervenus au cours de l'exercice 2017

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 10 juillet 2017 ont approuvé :

- La modification de l'article 19 des statuts relatifs au conseil de surveillance telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.
- L'adoption du Règlement du conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

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

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2017 :

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HORS DROITS (1)	M² HAB
VANNES	26, rue St Vincent	1 140 000 €	574
VANNES	8, Place Maurice Marchais	830 000 €	356
POITIERS	11, rue St Hilaire	420 764 €	402
BORDEAUX	13, 15, rue du Quai Bourgeois	807 000 €	349
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250 €	400
BLOIS	17, rue de Sermon	1 198 000 €	1 576
COLMAR	9/11, rue des Cléfs	2 180 000 €	769
VANNES	14, rue St Vincent	1 090 810 €	373
BESANÇON	40, rue d'Arènes	500 000 €	543
COLMAR	2, rue du Mouton	535 000 €	351
METZ	3, rue de la Hache	620 000 €	776
TOTAL		10 424 824 €	6 469

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

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué et exploitable à la location

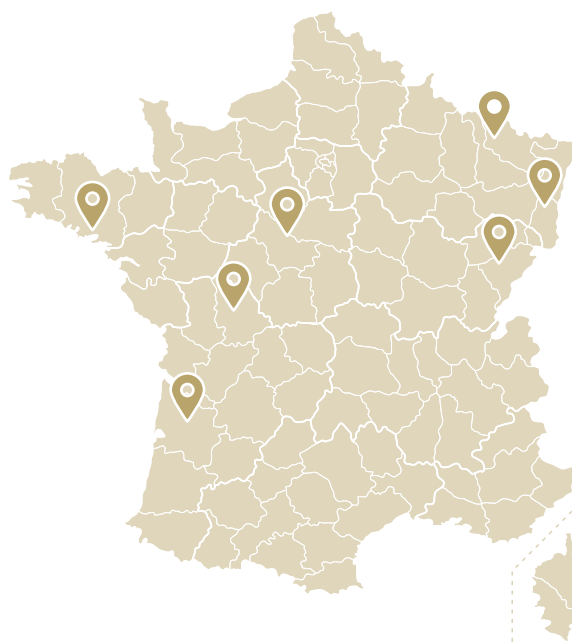
La SCPI détient 11 immeubles, situés en province, exclusivement en centre de villes de moyenne ou grande taille.

Immeubles réceptionnés en 2017

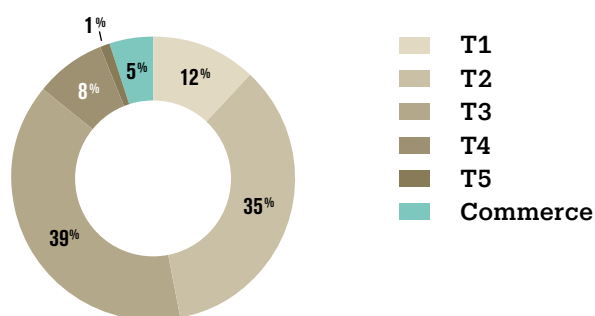
Durant l'année 2017, les travaux des immeubles suivants ont été achevés :

- Colmar 9/11, rue des Clefs – deuxième tranche, réceptionnée le 2 février 2017
- Vannes 8, Place Maurice Marchais - réceptionné le 21 février 2017
- Metz 3, rue de la Hache – réceptionné le 08 juin 2017

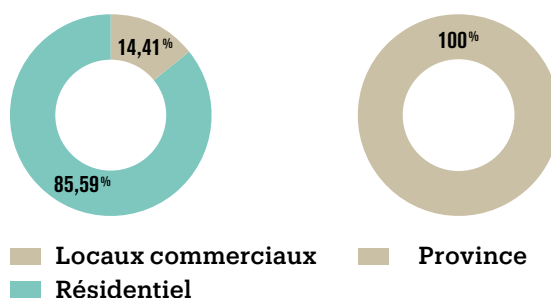
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2017, la SCPI a appelé 730 214 € au titre des loyers contre 583 214 € en 2016, soit une augmentation de 25%. Cette hausse s'explique par l'accroissement du patrimoine exploité.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 59 476 €

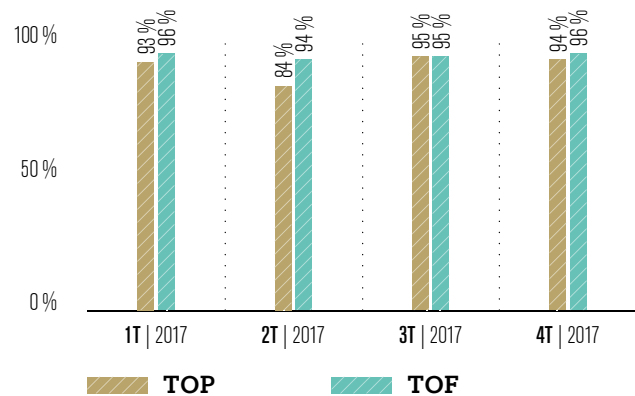
Indicateurs de performance

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

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

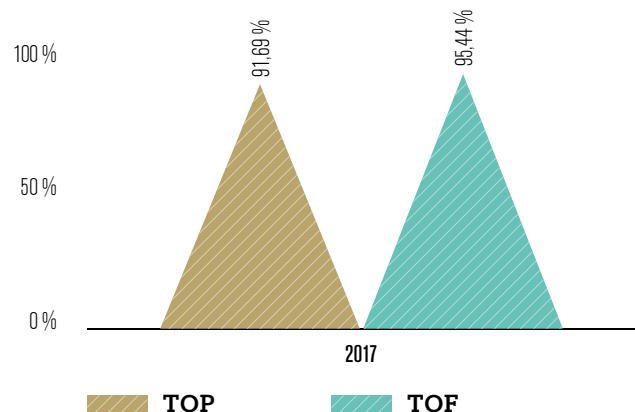
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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



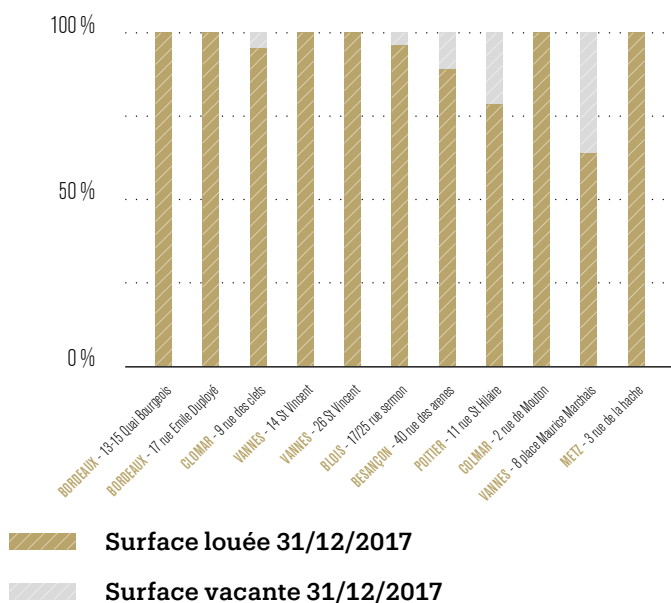
Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par les mises en exploitation progressive des immeubles. Notamment la baisse constatée pour les indicateurs du deuxième trimestre trouve son explication dans la mise en location des immeubles de Metz 3 rue de la Hache.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

État locatif



Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créance douteuse de 98 € à la clôture de l'exercice 2017. Cette provision était déjà comptabilisée à la clôture de l'exercice précédent. Aucune dotation au titre de provisions pour créance douteuse n'a été comptabilisée en 2017.

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

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

AUTRES CONTENTIEUX :

Néant.

Provision pour gros entretien

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La Provision pour Gros Entretien pour exercice 2017 s'élève à : 22 820 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève 475 627 €, soit 125,09 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 436 539 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017	436 539 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	3 056 €
Report à nouveau (PGE inclus)	-14 317 €
RÉSULTAT à affecter	422 222 €
Dividende annuel 2017(règlement en juillet 2018)	380 200 €
Reste du résultat restant à affecter	42 022 €
Affectation au report à nouveau	42 022 €

Montant des réductions d'impôts

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

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

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

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

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

Distribution à venir au titre de l'exercice 2017

La Société de gestion procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2017 en juillet 2018 à hauteur de 380 200 €, soit un montant de 100 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017 / PART
380 200 €	100 €

Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2018

En 2018, les logements progressivement mis en exploitation au cours de l'exercice 2017 produiront des recettes locatives sur une année pleine.

Ainsi, les recettes locatives devraient encore augmenter en 2018 pour atteindre un niveau qui devrait se stabiliser au cours des exercices à venir.

Les dividendes distribués au titre de l'année 2018 devraient être à minima égaux à ceux distribués au titre de 2017.

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 s'élève à 23 266 145 €.

La valeur d'expertise est corrigée du montant des travaux restant à immobiliser (en moins), et des éventuelles subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus), pour la comparer au coût bilantiel des immeubles tel qu'il apparaît au poste « Placements Immobiliers » de « l'État du Patrimoine » pour 24 858 767 €.

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

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

NB : L'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif dévolu 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	IMMEUBLES	ACQUISITION HORS DOITS ET TAXES (1)	TRAVAUX BUDGETS ACTUALISÉS SUBVENTION DÉDUITE	PRIX DE REVIENT FINAL PRÉVISIONNEL IMMEUBLES HD	EXPERTISE H.D AU 31/12/17
VANNES	26, rue Saint Vincent	1 140 000	1 154 674	2 294 674	2 400 000
VANNES	8, Place Maurice Marchais	830 000	1 250 000	2 080 000	1 690 000
BORDEAUX	13/15, Quai Bourgeois	807 000	485 190	1 292 190	1 550 000
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250	742 452	1 845 702	1 770 000
COLMAR	9/11, rue des Clés	2 180 000	1 790 000	3 970 000	3 350 000
VANNES	14, rue St Vincent	1 090 810	-	1 090 810	1 320 000
BLOIS	17, rue de Sermon	1 198 000	3 681 977	4 879 977	4 300 000
POITIERS	11, rue St Hilaire	420 764	615 172	1 035 936	1 080 000
BESANCON	40, rue d'Arènes	500 000	1 648 185	2 148 185	1 950 000
COLMAR	2, rue du Mouton	535 000	821 191	1 356 191	1 200 000
METZ	3, rue de la Hache	620 000	2 292 192	2 912 192	3 000 000
TOTAL		10 424 824	14 481 033	24 905 857	23 610 000

(1) Hors éventuels frais d'amodiation.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	25 524 548	6 713,45
Valeur de réalisation	24 252 961	6 379,00
Valeur de reconstitution	30 242 536	7 954,38

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	8,89	35,71%	40,27	44,76%	115,93	43,00%	159,11	99,40%	210,52	99,59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	16,00	64,29%	12,38	13,76%	4,37	1,62%	0,35	0,22%	0,00	0,00%
Produits divers	0,00	0,00%	37,32	41,48%	149,28	55,37%	0,61	0,38%	0,86	0,41%
TOTAL REVENUS	24,88	100,00%	89,97	100,00%	269,58	100,00%	160,07	100,00%	211,38	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	0,29	1,16%	20,82	23,15%	42,95	15,93%	47,69	29,79%	61,28	28,99%
Autres frais de gestion	35,71	143,53%	49,77	55,31%	181,68	67,39%	23,61	14,75%	30,52	14,44%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Charges exceptionnelles	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	16,89%	0,17	0,08%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	36,00	144,69%	70,59	78,46%	224,63	83,33%	71,30	44,54%	91,97	43,51%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,52	-	4,00	-	-	-	2,91	1,82%	2,91	1,38%
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	1,68	0,80%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,52	0,00%	-	-	-	-	2,91	1,82%	4,60	2,17%
TOTAL CHARGES	36,52	144,69%	70,59	78,46%	224,63	83,33%	74,21	46,36%	96,56	45,68%
RÉSULTAT COURANT	-15,21	-	19,38	-	44,95	-	88,77	-	114,82	-
Variation report à nouveau	-20,53	-	-15,21	-	19,38	-	44,95	-	88,77	-
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

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1^{er} janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 8 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2010	8000	6 388,00	0,00%	0,00%	-	-
2011	8000	6 732,00	0,00%	0,00%	-	-
2012	8000	6 804,00	0,11%	0,13%	-	-
2013	8000	6 172,00	0,11%	0,14%	-	-
2014	8000	6 269,87	0,50%	0,64%	-	-
2015	8000	6 305,42	1,45%	1,84%	0,38%	0,48%
2016	8000	6 244,73	1,99%	2,55%	1,25%	1,60%
2017	8000	6 379,00	2,63%	3,30%	1,25%	1,57%

(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 %) ; ce taux de rentabilité ne tient compte que des dividendes distribués et non de l'ensemble du résultat distribuable.

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 : sommation 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, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2017 à 73 813 € TTC au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Promogere la somme de 6 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires payés à ACTIGERE en 2017 au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'élèvent à 66 545,63 € TTC.

LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET ACTIGERE AU 31/12/2017 :

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RESTE À PAYER AMO	% AVANCEMENT
VANNES	26, rue Saint Vincent	104 534 €	104 534 €	-	100%
VANNES	8, Place Maurice Marchais	65 519 €	63 880 €	1 639 €	97%
BORDEAUX	13/15, Quai Bourgeois	23 960 €	23 960 €	-	100%
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	75 676 €	75 676 €	-	100%
COLMAR	9/11, rue des Clés	170 356 €	146 369 €	23 987 €	86%
BLOIS	17, rue de Sermon	361 518 €	361 518 €	-	100%
POITIERS	11, rue St Hilaire	52 332 €	52 332 €	-	100%
BESANCON	40, rue d'Arènes	166 135 €	162 612 €	3 523 €	98%
COLMAR	2, rue du Mouton	87 637 €	87 637 €	-	100%
METZ	3, rue de la Hache	234 354 €	196 832 €	37 522 €	84%
TOTAL		1 342 021 €	1 275 351 €	66 670 €	95%

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018.

Durant l'année 2017, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 4 541 €.

MODIFICATION STATUTAIRE

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

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	111 761	-	122 839	-
Terrains et constructions locatives	24 769 826	23 610 000	16 098 083	16 098 083
Immobilisations en cours	-	-	7 164 466	5 544 190
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	-22 820	-22 820	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	24 858 767	23 587 180	23 385 388	21 642 273
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	10 165	10 165	824	824
Autres créances	177 857	177 857	140 357	140 357
Provisions pour dépréciation des créances	-98	-98	-98	-98
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	735 316	735 316	2 236 536	2 236 536
TOTAL III	923 240	923 240	2 377 619	2 377 619
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-67 112	-67 112	-50 557	-50 557
Dettes d'exploitation	-38 060	-38 060	-39 147	-39 147
Dettes diverses	-10 119	-10 119	-24 210	-24 210
TOTAL IV	-115 291	-115 291	-113 914	-113 914
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	878	878
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-142 168	-142 168	-164 389	-164 389
TOTAL V	-142 168	-142 168	-163 511	-163 511
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	25 524 548	-	25 485 582	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	24 252 961	-	23 742 467
(CAPITAUX PROPRES)	25 524 548	-	-	-

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	24 332 800	-	-	24 332 800
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	6 028 000	-	-	6 028 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 258 474	-	-	-5 258 474
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	56 839	-53 783	-17 373	-14 317
Résultat de l'exercice			0	
Résultat de l'exercice	326 417	-326 417	436 539	436 539
Acompte sur distribution	0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	25 485 582	-380 200	419 166	25 524 548

Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	730 214	-	583 214	-
Charges facturées	70 178	-	21 707	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	800 392	-	604 921
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	68 376	-	28 600	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	953	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	6 400	-	-	-
Autres charges immobilières	163 669	-	152 715	-
TOTAL II : charges immobilières	-	239 398	-	181 313
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	560 994	-	423 608
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	953	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 332	-	2 087	-
Autres produits	1	-	236	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	3 286	-	2 323
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	73 813	-	58 119	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	32 789	-	20 266	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 078	-	11 078	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	-	-
Autres charges	9 419	-	11 320	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	127 099	-	100 783
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-123 813	-	-98 460
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	1 327	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	1 327
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-	-	1 327
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	642	-	60	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	642	-	60
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-642	-	-60
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	436 539	-	326 417

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). Ce dernier a apporté les modifications et précisions suivantes :

Le principe de la Provision pour Grosses Réparations a été supprimé et remplacé au profit d'une provision pour gros entretien. L'impact du changement déterminé à l'ouverture, est imputé en «Report à nouveau» dès l'ouverture de l'exercice.

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forme un tout indissociable.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ces actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont à comptabiliser en charges financières.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- À la méthode du coût historique : NEANT

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : Changement de méthode comptable

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 suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour exercice 2017 s'élève à : 22 820 € et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de : -17 373 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur 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 1er 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 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 : 23 610 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Amodiation	111 761	-	122 839	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	24 769 826	23 610 000	16 098 083	16 098 083
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	24 881 587	23 610 000	16 220 922	16 098 083
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	7 164 466	5 544 190
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	7 164 466	5 544 190
TOTAL GÉNÉRAL	24 881 590	23 610 000	23 385 388	21 642 273

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	N° ORDRE	IMMEUBLES ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
			VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5	
-	-	Frais de constitution	-	-	-	-	-	-	-
-	-	Amodiation parkings 14 Saint Vincent Vannes	75 049	-	75 049	-	-	-	75 049
-	-	Amodiation parkings Quai Bourgeois Bordeaux	88 000	-	88 000	-	-	-	88 000
-	-	Amortissement amodiation parking	-40 210	-11 078	-51 288	-	-	-	-51 288
TOTAL I			122 839	-11 078	111 761	-	-	-	111 761
A. Immeubles restaurés									
2011	1	26 rue St Vincent - VANNES	1 140 000	-	1 140 000	1 154 674	-	1 154 674	2 294 674
2011	2	Place Maurice marchais - VANNES	830 000	-	830 000	933 386	264 694	1 198 080	2 028 080
2013	3	14 rue St Vincent - VANNES	1 090 810	-	1 090 810	154 419	-	154 419	1 245 229
2013	4	Quai Bourgeois - BORDEAUX	807 000	-	807 000	485 190	-	485 190	1 292 190
2013	5	rue Emile Duploye - BORDEAUX	1 103 250	-	1 103 250	742 452	-	742 452	1 845 702
2013	6	rue du Sermon - BLOIS	1 198 000	-	1 198 000	3 681 977	-	3 681 977	4 879 976
2012	7	rue Saint Hilaire - POITIERS	420 764	-	420 764	615 172	15 647	630 819	1 051 583
2013	8	rue des Clefs - COLMAR	2 180 000	-	2 180 000	1 430 583	302 611	1 733 194	3 913 195
2013	9	rue Arenes - BESANCON	500 000	-	500 000	1 648 185	22 128	1 670 314	2 170 314
2013	10	rue du Mouton - COLMAR	535 000	-	535 000	821 191	15 629	836 820	1 371 821
2013	11	rue de la Hache - METZ	620 000	-	620 000	1 170 496	886 567	2 057 063	2 677 063
TOTAL II			10 424 824	-	10 424 824	12 837 725	1 507 276	14 345 001	24 769 825
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL IV			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III + IV)			10 547 662	-	10 536 584	12 837 724	1 507 278	14 345 003	24 881 588

Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ	-	-	-	-
Frais de constitution	1 178	-1 178	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES	24 871 479	-101 653	24 769 826	16 098 083
IMMEUBLES EN COURS DE RÉHABILITATION	-	-	-	7 164 466
TRAVAUX EN COURS	-	-	-	-
AMODIATION PARKING	163 049	-51 288	111 761	122 839
TOTAL I	25 035 706	-154 119	24 881 587	23 385 388
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	187 924	141 083
Locataires	10 165	-98	10 067	726
Débiteurs divers	177 857	-	177 857	140 357
Disponibilités			735 316	2 236 536
Banque	735 316	-	735 316	2 236 536
Valeurs mobilières de placement	0	-	-	-
TOTAL II	923 338	-98	923 240	2 377 619
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	-	-	-	878
TOTAL III	-	-	-	878
TOTAL GÉNÉRAL	25 959 044	-154 217	25 804 827	25 763 885

Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	-	24 332 800	24 332 800
Capital souscrit	24 332 800	-	-
Primes d'émission	-	769 526	769 526
Prime d'émission	6 028 000	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 258 474	-	-
Report à nouveau	-14 317	-14 317	56 839
Résultat de l'exercice	-	436 539	326 417
Résultat de l'exercice	436 539	-	-
TOTAL I	25 524 548	25 524 548	25 485 582
Provision pour charges	-	22 820	0
Provisions pour gros entretien	22 820	-	-
TOTAL II	22 820	22 820	0
DETTES			
Dettes financières	-	67 112	50 557
Dépôts et cautionnements reçus	67 112	-	-
Dettes d'exploitation	-	38 060	39 147
Fournisseurs	38 060	-	-
Dettes diverses	-	10 119	24 210
Inter Gestion	0	-	-
Autres dettes	10 119	-	-
TOTAL III	115 291	115 291	113 914
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	142 168	142 168	164 389
TOTAL IV	142 168	142 168	164 389
TOTAL GÉNÉRAL	25 804 827	25 804 827	25 763 178

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Montant au 01/01/2017	17 373
Dotation 2017	6 400
Reprises 2017	953
Montant au 31/12/2017	22 820
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2017	-
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	-
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	
Montant au 01/01/2017	98
Dotation 2017	-
Reprises 2017	-
Montant au 31/12/2017	98
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2017	-
Dotation 2017	-
Reprises 2017	-
Montant au 31/12/2017	-
PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS	
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
Fonds collectés	30 360 800	0	30 360 800
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers (subventions ANAH)	0	0	0
- commission de souscription	-5 258 474	0	-5 258 474
- achat d'immeubles	-10 558 739	0	-10 558 739
- frais d'acquisition (non récup.)	0	0	0
- divers : travaux	-12 837 722	1 507 278	-14 344 998
= sommes restant à investir	1 705 865	1 507 278	198 589

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	-	Bénéfice de l'exercice	436 539	326 417
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
PGE imputée sur RAN	17 373	-	Augmentation de :	22 820	-
Primes d'émission	-	-	Provision pour gros travaux	-	-
Immobilisations en cours	1 496 199	3 298 262	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	380 200	76 040	Remboursement retrait	-	-
			Prime d'émission	-	-
TOTAL EMPLOIS	1 893 772	3 374 302	TOTAL RESSOURCES	459 359	326 417
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	1 434 413	3 047 885
TOTAL GÉNÉRAL	1 893 772	3 374 302	TOTAL GÉNÉRAL	1 893 772	3 374 302
				2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-20 844	-19 780
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				45 963	16 110
Valeurs disponibles au début de l'exercice				2 236 536	5 280 750
Disponible à la fin de l'exercice				735 316	2 236 536
Augmentation ou diminution du fond de roulement				-1 434 413	-3 047 885

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

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	953	-	1 860	-	953	1 860
Dépense prévisionnelles sur N+2	7 440	-	2 120	-	-	9 560
Dépense prévisionnelles sur N+3	6 360	-	840	-	-	7 200
Dépense prévisionnelles sur N+4	1 680	-	940	-	-	2 620
Dépense prévisionnelles sur N+5	940	-	640	-	-	1 580
TOTAL	17 373	-	6 400	-	953	22 820

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2017



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés de la société PIERRE INVESTISSEMENT 7,

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 société PIERRE INVESTISSEMENT 7 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 société 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 1er 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » de l'annexe des comptes annuels, qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE).

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère

approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016) :

- Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport exposant le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice, votre société comptabilise une provision pour gros entretien selon les modalités décrites dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs ».

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Cette provision est dépendante des plans pluriannuels de travaux réalisés par la Société de gestion. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.

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

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 du Président 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 direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 société ou de cesser son activité.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée constitutive du 2 novembre 2010.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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 société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, 11/04/2018

Le Commissaire aux comptes
FIDORG AUDIT SAS
Représentée par **Kahina AIT-AOUDIA**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

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

Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

1. Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. La commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1% HT, soit 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- une commission de gestion de la trésorerie des fonds fixée à 14,40% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.
- Au cours de l'exercice 2017, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION s'élèvent à :
- 73 813 € TTC au titre de la commission de gestion,
- 0 € TTC au titre de la commission de gestion de trésorerie.

2.1.2. Honoraires alloués à la Société ACTIGERE

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

Au cours de l'exercice 2017, le montant des honoraires versés à la Société ACTIGERE s'élève à 66 545,63 € TTC.

2.1.3. Honoraires de révision comptable versés à la Société PROMOGERE

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

Au cours de l'exercice 2017, le montant des honoraires versés à la Société PROMOGERE s'élève à 6 000 € TTC.

2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.2.1. Autres Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

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

Au cours de l'exercice 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

Fait à Paris, le 11/04/2018

Le Commissaire aux comptes
SA FIDORG AUDIT
Kahina AIT-AOUDIA

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 13 juin 2018



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Durant l'année écoulée, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 14 Mars et 07 Novembre 2017, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de la réunion du 14 mars 2018, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2017. Cette séance donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer en assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux comptes a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Capital et Marché des parts

Nous développerons donc assez brièvement cet aspect, notre rapport venant en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Néanmoins, le patrimoine de la SCPI acquis pour un montant global de 24 905 857 € (prix de revient final hors droits) est composé de 11 immeubles, tous situés en secteur sauvegardé et représentant une surface totale de 6 469 m².

Au 31 décembre 2017, le capital se répartit en 3802 parts détenues par 885 associés pour un capital social de 24 332 800 €, soit 30 360 000 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de Pierre Investissement 7 s'élève donc à 30 416 000 €.

Patrimoine Immobilier

Au 31 décembre 2017, tout le patrimoine est livré et l'ensemble des immeubles se trouve en « phase exploitable ».

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2017 réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, laquelle s'élève à 23 610 000 € HD. Nous avons noté une légère augmentation de + 0,73% par rapport à l'estimation de l'an passé.

L'activité locative et les revenus de la SCPI

À chacune de nos réunions, nous procédons avec Inter Gestion à un examen approfondi de la situation locative.

Tout d'abord, nous nous référons à deux critères essentiels de performance dont le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé à hauteur de 91.69% en moyenne sur l'année 2017 et le Taux d'Occupation Financier (TOF) situé à hauteur de 95.44% en moyenne sur l'année 2017. À notre avis, ces indicateurs demeurent à un bon niveau compte-tenu de la mise en exploitation progressive des immeubles sur cet exercice.

Pour les exercices futurs, notre SCPI atteignant sa phase de croisière, il est raisonnable de penser que ces deux indicateurs puissent converger dans une fourchette de 95 à 98%.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2017, la SCPI a appelé 730 214 € au titre des loyers 2017 soit une augmentation assez conséquente par rapport à l'exercice précédent et expliquée par la mise en exploitation progressive de l'ensemble des immeubles de la SCPI.

Concernant le poste des charges afférentes à la SCPI, nous vous faisons part des principaux éléments chiffrés suivants, (éléments fournis par la Société de gestion) :

- 73 813 € au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI.
- 59 476 € au titre des honoraires réglés à la Société Ammonitia pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles mais également pour toute la phase commercialisation locative (1ère location ou relocation).

Le conseil de surveillance a également constaté une très forte augmentation du poste Taxes foncières sur cet exercice faisant suite à la période d'exonération. Enfin, il a pris bonne note que la provision pour gros entretien (PGE) s'est élevée à 22 820 € pour 2017.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2017 se situe à 436 539 € soit 114.82 €/part et il enregistre une hausse significative par rapport à l'exercice 2016 suite à la montée en puissance de la mise en location du patrimoine immobilier.

Le conseil de surveillance constate également l'absence de dossier contentieux sur cette SCPI.

L'ensemble de ces éléments figure dans le dossier et les comptes annuels de la SCPI. Ils ont été vérifiés et validés par le Commissaire aux comptes.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance qu'elle communiquerait prochainement sur le montant IFI à retenir concernant la valeur de la part de Pierre Investissement 7 (Rapport annuel, document-imprimé fiscal, bulletin trimestriel...)

Valeur de la part et Marché secondaire

La valeur comptable telle qu'elle apparaît au bilan 2017 s'élève à 25 524 548 € soit 6 713,45 € pour une part.

La valeur de reconstitution s'élève à 30 242 536 € soit 7 954,38 € pour une part.

La valeur de réalisation de la société s'élève à 24 252 961 € soit 6 379,00 € pour une part. Ce montant, en très légère progression (6 244,73 € en 2016) reflète la valeur patrimoniale intrinsèque de notre société.

Pour ce qui relève du marché secondaire de notre SCPI, il est inexistant car il n'y a eu aucun échange de parts en 2017.

Distribution du dividende

Les associés percevront en juillet prochain et en un seul versement, leur quote-part du résultat distribué au titre de l'exercice 2017. Ce dividende s'élèvera donc à la somme de 100 € par part et cette distribution représentera une rentabilité nette de 1,25% sur le prix d'acquisition de la part.

Par ailleurs, ce dividende distribué est inférieur au résultat net de la SCPI ce qui permettra de conforter la trésorerie et le report à nouveau de notre SCPI pour l'exercice 2018 ;

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

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

À ce titre, nous vous informons également qu'au titre des honoraires de vérification comptable, la SCPI a versé à la Société PROMOGERE, la somme de 6 000 €.

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion et soumises à l'assemblée du 13 juin 2018

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

Le projet de résolution à caractère extraordinaire, relatif à la modification du statut 26 "communication de documents" n'appelle pas d'observation particulière de notre part. Nous vous recommandons d'adopter cette résolution afin de pourvoir réduire les coûts liés à l'envoi et impression des convocations et augmenter ainsi le quorum lors des assemblées générales.

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

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

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

Fait à Paris, le 14 mars 2018

Le conseil de surveillance
représenté par son Président

M. Michel CATTIN

PROJETS DE RÉOLUTION

Assemblée générale mixte du 13 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017

PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 436 539 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017	436 539 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	3 056 €
Report à nouveau (PGE inclus)	-14 317 €
RÉSULTAT à affecter	422 222 €
Dividende annuel 2017 (règlement en juillet 2018)	380 200 €
Reste du résultat restant à affecter	42 022 €
Affectation au report à nouveau	42 022 €

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	25 524 548	6 713,45
Valeur de réalisation	24 252 961	6 379,00
Valeur de reconstitution	30 242 536	7 954,38

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 à 4 800 €, 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.

Septième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième Résolution

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

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

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

Le reste de l'article restera inchangé.

Neuvième 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

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

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

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

INTER GESTION

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

www.inter-gestion.com

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