

PLACEMENT PIERRE

RAPPORT
ANNUEL


FONCIA
PIERRE GESTION

2017



RAPPORT ANNUEL



PLACEMENT PIERRE

2017

Table des matières

MOT DU GERANT	4
PLACEMENT PIERRE / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	20
REGLEMENTATION	20
REGIME FISCAL DES REVENUS	21
TRESORERIE	23
RESULTATS	23
PRESENTATION DU PATRIMOINE	25
COMPTES DE L'EXERCICE	47
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	60
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	61
ASSEMBLEE GENERALE	64
GLOSSAIRE	66

MOT DU GERANT

L'environnement économique en 2017 :

L'année 2017 se clôture par une croissance de 1,9%* soit 0,1 point de plus que ce que prévoyait l'INSEE en octobre et 0,3 point de plus que sa prévision de Juin. Elle représente ainsi l'année de la meilleure performance économique depuis 2011 et s'inscrit dans une logique commune à la zone euro ; celle-ci réalisant une progression de 2,4%. L'INSEE souligne ainsi un "mouvement d'ensemble" auquel la France participe, précisant l'optimisme des chefs d'entreprise et un climat affairiste à son paroxysme depuis la crise économique de 2008. Pour cause de cet élan, les secteurs de l'industrie, des services et de la construction bénéficient en même temps d'une hausse de la demande.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2017 :

Comparativement à l'année 2016, le bilan des investissements réalisés en 2017 aboutit à la conclusion d'une baisse de l'investissement de 3%. Néanmoins, 26,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux (72%) faisant de l'année 2017, l'année record pour le marché des bureaux en île de France et en régions ; et ce dès le 1^{er} semestre : 745 000 m² commercialisés représentant une hausse de 6% par rapport au premier semestre 2016.

Cette progression du premier semestre continue et se confirme sur le reste de l'année grâce aux transactions réalisées dans la région île de France qui enregistre une hausse de 8% dans l'immobilier de bureaux avec pas moins de 2 633 000 m² de bureaux placés.

Ce record a pour raison première, une fin d'année remarquable : le 4^{ème} trimestre enregistre 854 000 m² de surfaces commercialisées et s'inscrit comme le meilleur de tous les temps en terme de commercialisation de surfaces bureautiques. Sur cette période, Paris conserve encore sa dynamique haussière avec 348 000 m² placés faisant de la capitale et sa région, le lieu prisé des investissements dans le secteur tertiaire.

Dans la continuité, l'année 2017 enregistre une hausse des loyers à Paris et en Première couronne ; précisément des loyers faciaux de bureaux de première main avec des croissances respectives de 2% et 4% ; étant précisé que les loyers de la Défense, 4^{ème} centre d'affaires du monde, sont stables.

Perspectives et évolutions 2017 :

L'année 2017 souligne, une nouvelle fois, le succès des SCPI immobilier d'entreprise. Après une année 2016 affichant une collecte nette globale de plus de 5 milliards d'euros, l'année 2017 atteint une collecte totale supérieure à 6 milliards d'euros**, permettant à ces fonds d'investissement en immobilier de réaliser un nouveau record historique.

L'année 2017 est aussi et surtout l'année de l'investissement en zone euro si bien que le 1^{er} semestre 2017 enregistre un taux d'investissement en zone euro de près de 40% avec pour destinations prisées l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Italie. Les SCPI, par l'intermédiaire de leur société de gestion, font donc preuve de pragmatisme en allant chercher la sécurisation des rendements par le biais d'une diversification géographique en zone euro. Nécessairement, leur choix se porte sur des métropoles économiquement vives plutôt que sur des villes secondaires potentiellement plus fragiles. Ainsi, après une année 2016 qui enregistre 20% de placements en zone euro ; l'année 2017 intensifie cette part de placement pour la porter à 30% dont 60% en Allemagne.

Pour information, votre SCPI a amorcé cette politique d'investissement dès 2016 avec l'acquisition d'un "châteauform" en Allemagne dans la commune de KRICKENBECK et poursuit cette politique durant l'exercice 2017 par l'acquisition d'un immeuble de bureaux en toute propriété au Luxembourg, précisément dans la commune de CAPELLEN.

Les résultats en hausse des SCPI se concrétisent avec la réalisation d'une capitalisation de 46,02 milliards d'euros au 31 décembre 2017 soit une progression de 18,01% par rapport à la capitalisation au 31 décembre 2016 d'un montant de 39 milliards d'euros et permettant, une nouvelle fois, de réaliser un nouveau record historique.

La capitalisation des SCPI de bureaux connaît elle aussi une hausse significative puisqu'elle réalise une progression de 13,8% passant de 28,824 milliards d'euros à 32,815 milliards d'euros au 31 décembre 2017**.

Par ailleurs, PLACEMENT PIERRE enregistre au 31 décembre 2017, une capitalisation de près de 323 millions d'euros pour une capitalisation à fin 2016 de plus de 285 millions d'euros soit une progression de l'ordre de 13,08% par rapport à l'exercice précédent.

En outre, lors de la 2^{ème} augmentation de capital votre SCPI a enregistré, au 31 décembre 2017, une collecte nette de plus de 37 millions d'euros lui permettant ainsi de procéder à des investissements de qualité dans des communes économiquement dynamiques telles que Paris, Toulouse Balma, Nanterre, Capellen au Luxembourg et Dijon. La plupart de ces acquisitions ont été accompagnées de la conclusion de baux ferme de 6 et 9 ans ; ce qui conduit votre SCPI à enregistrer un taux d'occupation financier de près de 88%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché ressort à 4,76% sur l'année 2017 et la variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à + 7,64% (VPM année N = 340 €/ VPM année N-1 = 315,86 €).

Dans la continuité des résultats obtenus, la SCPI PLACEMENT PIERRE enregistre un TRI*** sur 10 ans de 8,14% pour une moyenne des TRI de SCPI spécialisées en bureaux de 6,29% et procède, sur l'exercice 2017, à une distribution de 16,20 € par part tout en redotant le report à nouveau par part passant de 5,03 € en 2016 à 5,37 € en 2017 et ce ; nonobstant l'émission de plus de 109 000 parts nouvelles.

Grâce à l'anticipation des investissements au cours de l'année 2017, près de 95 millions d'euros avec l'utilisation pour partie de notre ligne de découvert autorisé et du recours à l'emprunt sur des actifs sécurisés et des baux fermes, votre SCPI réunira les conditions nécessaires à la sécurisation des résultats pour l'exercice 2018.

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

*Source INSEE, note de conjoncture, 19 déc 2017.

**Source IEIF

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

PLACEMENT PIERRE

- › Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 145 206 027 € au 31 décembre 2017
- › Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- › Date de création : 22 avril 1986
- › N° siren : 337 646 764 RCS NANTERRE
- › Echéance statutaire : 22 avril 2050
- › Capital statutaire maximum : 229 500 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 16-28 du 25 novembre 2016

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2017	Global	Par part
Capital souscrit		145 206 027,00 €	153,00 €
Nombre de parts		949 059	
Nombre d'associés		7 584	
Valeur vénale / Expertise		324 492 948,00 €	341,91 €
Valeur de réalisation		282 455 051,59 €	297,62 €
Valeur de reconstitution		332 441 787,60 €	350,29 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2017			340,00 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2017			340,00 €
Capitalisation (basé sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2017)		322 680 060,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2017			306,30 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾			301,44 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2017 ⁽²⁾			270,03 €
Bénéfice ⁽³⁾		14 139 026,11 €	16,04 €
Distribution de dividendes 2017 ⁽³⁾		14 281 888,95 €	16,20 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2017)		5 100 085,53 €	5,37 €
Surface en m ²		154 078,41 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		170	
Taux d'occupation financier		87,95 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,41 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 88,16 %

⁽³⁾ Base de 881 598 parts en jouissance sur toute l'année

CAPITALISATION
322 M€

87,95%
Taux
d'occupation
financier

170
Actifs

7 584
Associés

16,20 €/part
Dividende 2017

5,37 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION

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

DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

INFORMATION DES ASSOCIES

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

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

Vice-Président

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

Secrétaire

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

Membres

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

Madame Dany PONTABRY
28 boulevard Tripet – CANNES (06400)

Monsieur Alain POUCH
10 rue Arago – MONTAUBAN (82000)

Monsieur Michel ROLAND
27 rue Cassette – PARIS (75006)

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

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

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

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

Société SNRT SA
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,
11 rue Père Louis de Jabrun - Appart 403 – BORDEAUX (33000)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

REVISION CONSEIL AUDIT

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

Suppléant

Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX

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

EXPERT IMMOBILIER

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2017 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2021.

DEPOSITAIRE

Jusqu'au 31 décembre 2017, la société **CREDIT COOPERATIF** située à NANTERRE (92024), 12 boulevard Pésaro CS 10002 et représentée par Monsieur François DOREMUS était désignée par la société de gestion comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

A compter du 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

Le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été clôturé le 30 mars 1990, le capital nominal a été porté à 249.999.000 Francs (soit 38 112 101,86€). La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54 412,14€ et s'est établi à 38 166 514€, représenté par 166 666 parts de 229€. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49 455 037€ prime d'émission comprise, représentant 166 666 parts sociales détenues par 3 515 associés au 31 décembre 2001.

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

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38 205 764€ était représenté par 156 581 parts de 244€ détenu par 1 753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48 372 995,98€ prime d'émission comprise, représentant 156 581 parts sociales.

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

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

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts était de 307 239 détenues par 3 544 associés.

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

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

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

Après clôture des opérations de fusion au 15 septembre 2015, et à la suite de la faculté pour les associés des SCPI FININPIERRE et ROCHER PIERRE 1 d'user de leur droit à soule, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit au 30 septembre 2015 à 112 425 777€, soit 734 809 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6 554 associés.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la SCPI PLACEMENT PIERRE s'établit à 112 543 434€, soit 735 578 parts d'une valeur nominale de 153€ chacune détenues par 6 520 associés.

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

Collecte des capitaux en 2017

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI PLACEMENT PIERRE a collecté 37 330 300 €, portant sur :

- La 2^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 23 décembre 2016, via la souscription de 109 795 parts au prix de 340€.

Suite à l'ouverture de la deuxième augmentation de capital en date du 23 décembre 2016 et prorogée jusqu'au 30 juin 2018, ayant reçu le Visa n°16-28 en date du 25 novembre 2016, le capital est de 145 206 027 € au 31 décembre 2017, il est divisé en 949 059 parts de 153 € de nominal détenu par 7 584 associés.

Evolution du capital de PLACEMENT PIERRE

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

AUTORISATIONS D'AUGMENTATIONS DU CAPITAL

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
26/06/2015	112425777€ pour 734 809 parts	135375777 € pour 884 809 parts	150 000 parts	153€
28/06/2016	135375777 € pour 884 809 parts	173625777 € pour 1 134 809 parts	250 000 parts	153€

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 28/06/2016)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
1	23/12/2015	112425777€ pour 734 809 parts	100 000 parts	315€	31 500 000€ (100 000 parts)	18/10/2016	127 725 777€ pour 834 809 parts	7 158	
2	23/12/2016	127 725 777€ pour 834 809 parts	150 000 parts	340€	En cours	* prorogée jusqu'au 30/06/2018	150 675 777€* pour 984 809 parts	-	22950000€* pour 150 000 parts

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

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

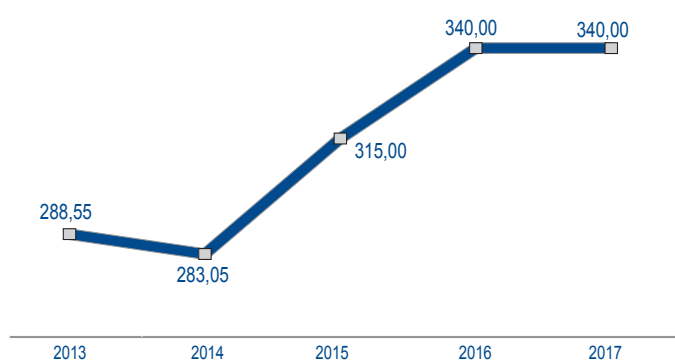
	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾	2017 ⁽²⁾
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	288,55	283,05	315,00	340,00	340,00
Variation du prix de souscription		- 1,91%	+ 11,29%	+ 7,94%	-
			+ 17,83 %		
Prix moyen pondéré de la part	289,49	288,24	286,64	315,86	340,00
Variation de prix moyen pondéré*		- 0,43%	- 0,55%	+ 10,19%	+ 7,64%
			+17,45 %		

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

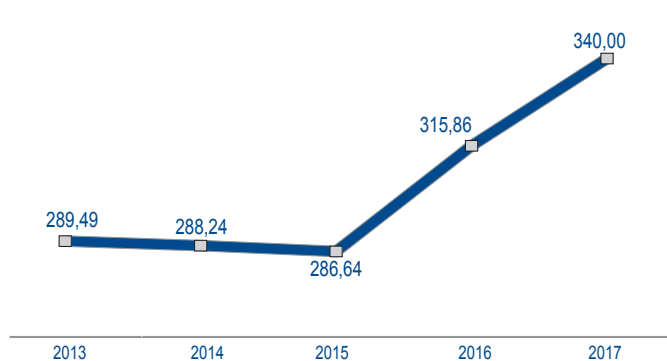
⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	1 561	1 637	7 272	30 203	14 084
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,51 %	0,53 %	0,98 %	3,60 %	1,48 %
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	367	920	-	112	-

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

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

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

Pour les vendeurs :

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

Pour les acquéreurs :

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

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

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

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

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

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution

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

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2017 :		
Ordres de vente exécutés	14 084	171
Ordres d'achat exécutés	14 084	160
Au 31/12/2017 :		
Ordres de vente non exécutés	0	0
Ordres d'achat non exécutés	0	0

Sur l'exercice 2017, 14 084 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 340,00€ par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 29 décembre 2017, 2 306 parts ont été échangées à une valeur de 340,00€ net acquéreur.

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI se compose de 170 actifs immobiliers d'une surface totale de 154 078,41 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 295 697 757 €.

La société FONCIER EXPERTISE, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2017 à 324 492 948 € hors droits.

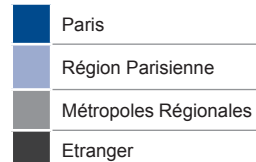
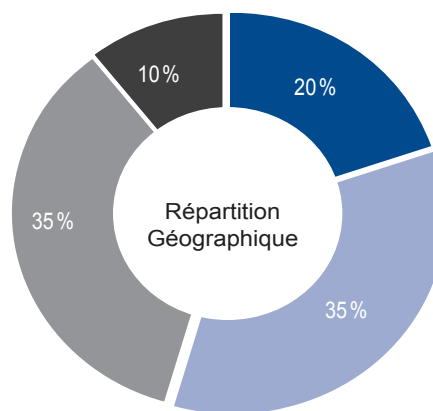
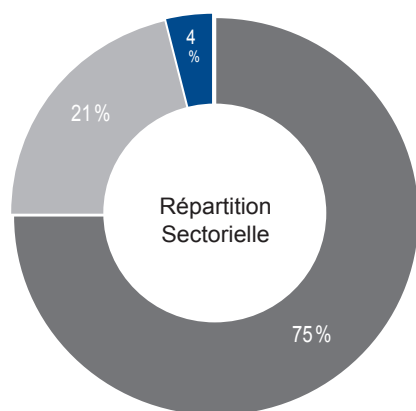
A patrimoine identique au 31 décembre 2017, c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2017 ressort à 236 279 380 € contre 229 308 105 € pour l'exercice précédent, faisant ainsi apparaître une valorisation de 3,04 %.

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

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

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

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles HD		Répartition Géographique				valeurs en € TOTAUX
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	31 596 000 9,74%	82 416 580 25,40%	99 603 200 30,69%	29 620 368 9,13%	243 236 148 74,96%
	COMMERCES	32 989 600 10,16%	23 810 000 7,34%	12 425 000 3,83%		69 224 600 21,33%
	LOCAUX D'ACTIVITES		6 100 000 1,88%			6 100 000 1,88%
	HOTELS SEMINAIRES			1 706 000 0,53%	4 190 200 1,29%	5 896 200 1,82%
	AUTRES	36 000 0,01%				36 000 0,01%
TOTAUX		64 621 600 19,91%	112 326 580 34,62%	113 734 200 35,05%	33 810 568 10,42%	324 492 948 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisitions :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2017, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé 6 acquisitions :	
13, avenue Lebrun à ANTONY (92) Bureaux de 6 011 m ² acquis le 09/01/2017 en indivision	23 895 748
26/24 rue Diderot à NANTERRE (92) Locaux commerciaux de 1 666 m ² acquis le 25/07/2017	5 076 750
Le Calypso 4 rue de Bruges à DIJON (21) Bureaux de 564,78 m ² acquis le 13/04/2017	1 041 410
Zac de Balma Gramont à BALMA (31) Bureaux de 7 554 m ² acquis le 26/04/2017	21 700 000
100/102, avenue du Président Kennedy à PARIS (16) Bureaux / Commerces de 1 430,20 m ² acquis le 14/06/2017	10 689 500
Capellen Business Park à CAPELLEN (Luxembourg) Bureaux de 7 745 m ² acquis le 16/11/2017	31 717 970
Total	94 121 378

B. Cessions :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2017, la SCPI PLACEMENT PIERRE a réalisé 3 cessions :	
Santos Dumont, 23 rue Louis Breguet à VELIZY VILLACOUBLAY (78) Bureaux de 603 m ² vendu le 27/06/2017	520 000
Chemin du Petit Wasquehal à MARCQ EN BAROEUL (59) Bureaux de 980 m ² vendu le 18/10/2017	900 000
Tour Malte à EVRY (91) Bureaux de 2 346 m ² vendu le 21/12/2017	1 850 000
Total	3 270 000

B. GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, le taux d'occupation moyen financier de l'année 2017 de votre SCPI (loyers facturés/loyers facturables) est de 87,05 %.

Le montant des loyers facturés en 2017 ressort à 19817791,59€.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

41.86	11/13 avenue Lebrun - ANTONY (92) ACQUISITION 2017	1 291 556,24
41.89	Zac de Balma Gramont - BALMA (31) ACQUISITION 2017	850 522,50
41.85	SCHLOSS KRICKENBECK - (ALLEMAGNE) ACQUISITION 2016 - EFFET ANNEE PLEINE	256 823,13
41.89	CAPELLEN Business Park - LUXEMBOURG ACQUISITION 2017	247 637,81
41.90	100/102 avenue du Président KENNEDY - PARIS (16) ACQUISITION 2017	223 211,45
41.87	26/28 rue Diderot - NANTERRE (92) ACQUISITION 2017	129 523,99
41.84	17 RUE NATIONALE- BELLE EGLISE (60) ACQUISITION 2016	83 244,28
41.15	136 boulevard Haussmann - PARIS (08) RELOCATION EN ANNEE PLEINE	81 515,85
41.88	4 rue de Bruges - DIJON (21) ACQUISITION 2017	70 986,26
41.84	4 place de la Marne - BUSSY SAINT GEORGES (77) ACQUISITION 2016 - EFFET ANNEE PLEINE	66 579,06

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

44.17	LE PULSAR - GRENOBLE (38) VACANCE ET RELOCATION A LA BAISSSE	- 86 652,33
44.22	Les 4 Eglises 76 rue de la Hâche - NANCY (54) VACANCE	- 86 437,44
02.11	Quartier de la Gare - ORLEANS (45) VACANCE	- 85 530,31
41.77	EUROPARC - CRETEIL (94) VACANCE	- 57 697,72
44.33	LE MANDINET II - LOGNES (77) VACANCE	- 39 994,86
41.68	15 rue de Passy - PARIS (16) RENOUVELLEMENT DE BAIL A LA BAISSSE	- 36 641,44
41.51	EUROPARC DE PESSAC - PESSAC (33) VACANCE SUITE LIQUIDATION JUDICIAIRE	- 34 084,44
44.37	AXE DE SEINE - ISSY LES MOULINEAUX (92) VACANCE	- 32 846,22
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres - BOULOGNE BILLANCOURT (92) VACANCE	- 32 757,14
44.04	PARC DE MIRANDE - DIJON (21) VACANCE	- 32 617,36

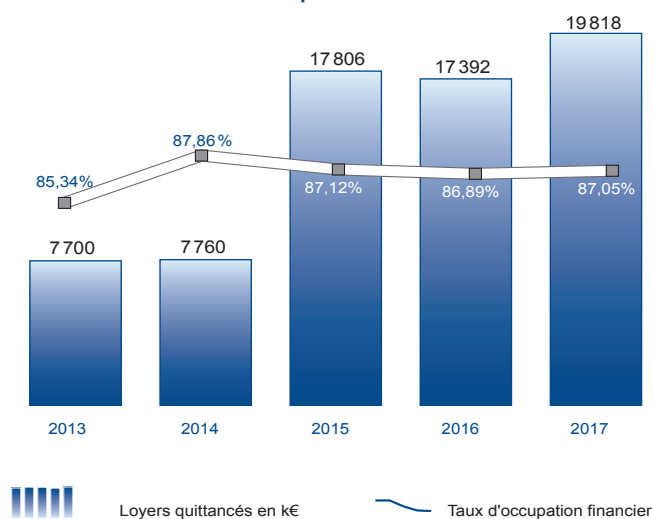
	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾	2017 ⁽²⁾
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	9 022 125	8 832 935	20 439 918	20 015 418	22 766 173
Loyers quittancés	7 699 697	7 760 392	17 806 248	17 392 281	19 817 792
	+ 0,79 %			- 2,32 %	+ 13,95 %

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2013 ⁽¹⁾	MOYENNE 2014 ⁽¹⁾	MOYENNE 2015 ⁽²⁾	MOYENNE 2016 ⁽²⁾	MOYENNE 2017 ⁽²⁾
85,34 %	87,86 %	87,12 %	86,89 %	87,05 %

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

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

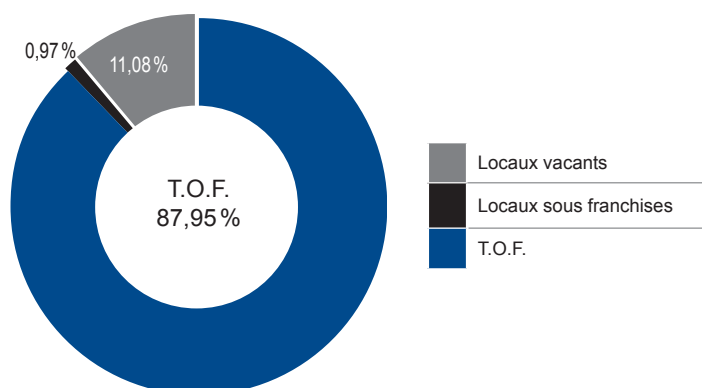
Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation financier sur 5 ans



EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2016	86,77 %	88,07 %	86,82 %	85,93 %
2017	85,56 %	87,11 %	87,46 %	87,95 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2017, 25 012,14 m² sur un total de 154 078,41 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2017



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.01	1 rue Claire LYON									
	Crédit Agricole Centre Est	30/06/11	600	45 000						45 000
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE BILLANCOURT									
	C.H.S de Villejuif	30/06/16	204,94	28 000						28 000
02.11	Quartier de la Gare ORLEANS									
	DPT LOIRET	01/03/13	216	17 280						17 280
02.13	45 bis Routes des gardes MEUDON									
	BBCB	30/06/13	140	21 370	NOEL BATIMENT	01/06/17	140	17 920	-16%	16 390
	TECH CARE	31/08/16	170	26 000						26 000
02.14	7 rue Victor Hugo SEVRES									
	Alere	31/07/11	556	97 300						97 300
02.15	1 avenue de l'Europe TOULOUSE									
	Cunningham Lindsey	30/09/11	150	11 250						11 250
	ABMI	30/06/15	115	10 925						10 925
	6MOUV	30/11/16	200	19 580						19 580
02.16 & 44.03	Route de Gisy BIEVRES									
	TECHNO SERVICES	21/06/14	54,31	3 636						3 636
	About Logic	12/10/10	425,41	38 306						38 306
	Kalimera Productions	11/04/12	107,54	8 486						8 486
	Ridgway Organisation	16/04/12	52,93	4 891	Riddgway Organisation	01/05/17	52,93	3 119	-36%	2 082
ADUCTIS	01/09/15	218,42	11 882						11 882	
02.20	1 rue du pré Saint Gervais PANTIN									
	HER	31/05/15	200	26 000						26 000
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL									
	SOFICAR	15/01/16	141	20 000						20 000
02.25	31 rue de Neuilly CLICHY									
	ALLENCE	19/01/15	232	24 000	Polyférence	01/07/17	140	13 132		21 771
	MILE LIEUX	30/06/16	53	6 000						6 000
	Générale Multimédia	01/10/16	131	13 000	APRO	01/01/17	131	32 544	+150%	-
02.36	CENTRE OFF SHORE LABEGE									
	LA DEPECHE DU MIDI	01/05/14	126	15 120	MATMUT	01/07/17	126	17 600	+16%	7 560
02.37	80/88 avenue du Gal Leclerc VIROFLAY									
	SNCF CCF	31/03/11	166	10 440	ETIC	01/01/17	166	30 760	+195%	
	ADQUATION	14/04/15	166	10 000						10 000
02.41	35 rue Pergolèse PARIS									
	Ecole Française de Bridge	31/08/16	63	14 400	PARISIMMO	01/05/17	63	22 050	+53%	12 742
02.57	26 rue des Carmes PARIS									
	Pan Européenne	31/05/16	228	50 000	C.S.R.	01/08/17	120	38 400		51 342
					RAISON DE SANTE	01/12/17	108	43 200		

Locaux vacants au 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.59	65 rue de la Garenne SEVRES									
	GIE Ecometering	31/03/10	273	15 166						15 166
	GNFA	01/01/11	224	12 840						12 840
	Grau Data Storage	01/01/15	87	4 834						4 834
02.69	10 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ									
	Electricité de France	14/10/16	144	14 400						14 400
02.80	Tour Malte EVRY									
	Dépt. de l'Essonne	30/11/09	76	6 460						6 460
	Arsif Ile de France	06/05/11	410	35 190						35 190
02.84	33 rue des Chardonneret TREMBLAY EN FRANCE									
	Studio Tactic	03/02/15	115	11 500						11 500
	Belgium Ice Cream	31/10/15	150	13 000						13 000
	TMT	31/07/14	150	15 000						15 000
41.02	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER									
	Maintag SAS	01/04/12	72	6 480						6 480
	Département de l'Hérault	30/06/15	368	36 800						36 800
41.05	Miniparc LABEGE									
	Atlog	15/04/10	68	6 120						6 120
	Siconsult	11/05/12	86	7 740						7 740
41.06	Métroport VILLENEUVE D'ASCQ									
	Somewhere	31/08/15	862	81 890						81 890
41.09	Europarc PESSAC									
	Demathieu	31/07/11	79	7 110	Re-Volution	20/10/17	79	8 690	+22%	5 700
41.11	2 rue Giotto RAMONVILLE									
	Ginger	15/07/08	150	13 500						13 500
41.13	Actiparc la Penne LA PENNE SUR HUVEAUNE									
	Help Ortho	31/08/14	159	15 900	Elektron	01/03/17	159	15 900		5 285
41.15	136 brd Haussmann PARIS									
	CESP	15/07/15	28	810						810
41.23	Le Zodiaque TOULOUSE									
	Econocom	01/01/16	280	25 200						25 200
41.25	Bureaux de la Ferrandière LYON									
	Oxipio Lyon	31/08/16	339	20 000						20 000
41.28	Antinéa MONTPELLIER									
	SNCF Réseau	30/06/16	1 349	161 880	Foncia Domitia	15/07/17	1 349	202 500	+25%	87 098
41.32	Technoclub BLAGNAC									
	Cofidoc	14/10/14	59	5 605	B.E.F.E.S.	15/09/17	59	5 900	+5%	4 938
	D.F.I.	31/08/16	200	18 000						18 000
41.39	Micropark TREMBLAY EN FRANCE									
	E.F.G.	31/08/13	152	12 920	Poindus Systems	13/02/17	152	12 920		2 113
	ALS2I	31/07/15	264	22 440	Active Audio	24/07/17	105	8 550		19 555
41.40	Miniparc MEYLAN									
	Micromédia	01/01/11	221	16 575						16 575
	XL	30/09/12	233	17 475						17 475
	Traciél	26/05/15	100	7 500	ALP 2i	01/09/17	100	7 500		5 015
41.41	Nice Gare NICE									
	AB Croisière	01/01/11	221	20 955						20 955

Locaux vacants au 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	Idex Energies	31/03/11	512	49 920						49 920
	Réactis	31/12/14	164	14 760						14 760
	Ecocem	30/11/15	186	18 135						18 135
41.43	La Pyramide LYON									
	Prodware	31/10/09	214	19 260						19 260
	Médiapost	30/06/16	324	29 160						29 160
41.50	Parc Club du Millénaire MONTPELLIER									
	Emsys	29/02/12	138	12 420						12 420
	SCIB	31/05/15	135	12 166						12 166
41.52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	Betem Ingenierie	16/08/16	230	28 076	Esi Group	23/01/17	230	33 120	+18%	1 405
41.53	Technopolis CHILLY MAZARIN									
	Ingen Bioscences	30/11/13	446	37 910						37 910
41.55	La Pyramide LYON									
	Lips	31/03/14	376	37 695						37 695
	Connex It	31/08/11	222	19 980						19 980
	Réalisation Bâtiments Structures	31/03/16	230	20 700						20 700
41.56	Place Paul Claudel MONTIGNY									
	DEMBELE	17/02/15	363	52 800	SQY Escape	01/12/17	363	58 080	+10%	53 245
41.58	Tour Montparnasse PARIS									
	MERIDIEN SAS	09/12/15	115	46 000	Groupe La Boucherie	01/03/17	115	28 750	-37%	4 712
41.61	Rond Point Européen IVRY									
	Office Public de l'Habitat	31/08/16	275	33 000	Scriba	01/12/17	275	43 500	+32%	33 885
41.62	Santos Dumont VELIZY									
	Goobie	01/01/11	225	22 500	VENDU le 27/06/2017					11 235
41.74	6 rue Uzès PARIS									
	M ^{lle} Floripes Blanco	31/10/11	82	5 340						5 340
	Mme Feuillette	18/05/16	44	8 000						8 000
44.02	Rue des Beguines CERGY									
	Expert en bâtiment	26/02/09	409	36 810						36 807
	Sogipa	01/01/12								
	Imag In	30/09/16								
44.04	Parc de Mirande DIJON									
	Leroy Somer	31/12/07	240	19 200						19 200
	BBA Emballages	31/10/11	86	7 310						7 310
44.05	Parc des Grands Crus CHENOVE									
	Education Nationale	01/01/13	744	62 722						62 722
44.07	Forum Ville Active NIMES									
	Alma Finances	31/12/10	58,02	4 255						4 255
	Konica Minolta	31/08/11	297,79	21 838						21 838
	Oseni	31/03/12	326	23 907						23 907
44.09	Technoclub BLAGNAC									
	Centrale de Presse	30/06/14	230	23 000						23 000
	Equert International	26/10/16	70	6 300						6 300
44.10	Zac Basso Combo TOULOUSE									
	Oseo Innovation	31/05/12	356	20 000						20 000

Locaux vacants au 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €	
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise	
44.23	Technopole METZ										
	Stratégies Compétences	31/01/16	145	12 000						12 000	
	Infra	30/06/16	290	29 846	Hôpital clinique ClaudeBernard	15/11/17	290	29 000	-2%	26 034	
44.24	Mini Parc VILLENEUVE D'ASCQ										
	Neo Sécurité	01/01/13	374	30 000	Euro Formation Services	01/11/17	187	17 665		29 195	
44.27	Le Grand Angle VILLEURBANNE										
	Lafi	01/01/16	376	47 981						47 981	
44.29	Activillage BRON										
	VALENDIA	30/04/14	673,58	56 821						56 821	
44.30	Valparc CHALON SUR SAONE										
	AST Groupe	01/10/10	274	18 720						18 720	
	CGF	15/02/15	502,13	45 180						45 180	
44.33	Le Mandinet LOGNES										
	Gabry	17/07/08	320	28 800						28 800	
	Arca Patrimoine	31/10/12	147	11 760						11 760	
	Capital & Qualité Conseil	30/04/11	177	14 160						14 160	
	ARCA	31/10/15	207	16 500						16 500	
	La Mondiale	31/03/15	216	19 000						19 000	
44.39	87-89 rue du Général Félix Eboué ISSY LES MOULINEAUX										
	HTTV	30/06/16	124	20 000						20 000	
44.41	Henri Spaak ROSNY SOUS BOIS										
	Elmo	01/01/16	135,50	10 000						10 000	
44.51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE BILLANCOURT										
	Foncia Lelu Morel	21/12/12	4pk	400						400	
44.57	2/4 rue de Bône ANTONY										
	C3 CFA	01/01/11	262	28 820						28 820	
	Picardif Formation	31/03/16	258	30 000						30 000	
	Foncia Immobilias	01/01/16	Local d'archive	6 293						6 293	
Total Surfaces vacantes			23 214,57	Total Surfaces relouées			4 509,93				
Locaux Vendus			225,00								
Solde de locaux vacants au 31/12/17 (hors locaux vendus)			18 479,64								

Locaux libérés au cours de l'année 2017					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.11	Quartier de la Gare ORLEANS									
	Ressource Mutuelle	01/01/17	774	47 000						47 000
02.15	1 avenue de l'Europe TOULOUSE									
	A.D.R.A.R.	30/04/17	90	6 975						4 656
02.61	188 avenue du Général de Gaulle NEUILLY SUR SEINE									
	Optical Center	30/06/17	96	54 953						27 477
02.72	34 Quai Magellan NANTES									
	Berlitz France	30/11/17	143	17 819	Agefiph	15/12/17	350	34 500	-20%	2 466
Demos	14/10/17	207	25 675							

Locaux libérés au cours de l'année 2017					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02.74	99 rue Ordener PARIS									
	Connexion	01/01/17	55	20 000	Amazing Beautt	15/11/17	55	19 200	- 4 %	24 375
02.77	101 rue de Prony PARIS									
	T.A.C.V	31/07/17	135	35 000						14 583
41.09	Europarc PESSAC									
	Woodsys	31/01/17	79	7 505	Dreamteam Portage	01/04/17	79	7 505		1 876
41.11	2 rue Giotto RAMONVILLE									
	Groupe LMS	01/09/17	362	36 694						12 164
41.29	Le Cat Sud LYON									
	Kelly Services	31/07/17	125	17 500	Ica Consulting	15/11/17	125	17 220	- 2 %	7 240
41.40	Miniparc MEYLAN									
	Micromédia	01/01/17	253	19 500						19 369
41.41	Nice Gare NICE									
	Texa Services	28/02/17	87	7 830						7 281
41.42	Parc Club du Golf AIX LES MILLES									
	Cadware Systems	30/06/17	118	10 620						5 605
41.51	Europarc PESSAC									
	KPA Distribution	30/01/17	371	25 300	Fayat Bâtiment	16/11/17	114	12 540		32 430
41.59	Le Métropole BOULOGNE BILLANCOURT									
	Greta 92 Sud	30/06/17	495	108 900						54 450
41.77	Europarc CRETEIL									
	Ramos Brothers Investissements	14/01/17	657	59 130						59 860
41.90	76/104 avenue du Président Kennedy PARIS									
	Vacant	14/06/17	387	100 000						54 657
41.91	Capellen LUXEMBOURG									
	Vacant	15/11/17	837	196 695						28 400
44.04	Parc de Mirande DIJON									
	Moteurs Leroy Somer	01/01/17	314	25 000						25 000
44.17	Le Pulsar GRENOBLE									
	Le Crédit Lyonnais	30/04/17	794	120 000	Viseo	01/10/17	794	80 384	- 33 %	60 000
44.22	Les 4 Eglises NANCY									
	Le Crédit Lyonnais	01/01/17	505	50 500						50 500
44.23	Technopole METZ									
	Ideformation	01/01/17	145	17 041						17 041
44.28	Le Diplomate LYON									
	Synolia	01/01/17	253	30 273	P.M.	01/06/17	253	29 517	- 2 %	15 593
44.33	Le Mandinet LOGNES									
	Coface	01/01/17	542	43 360						43 360
44.37	Axe de Seine ISSY LES MOULINEAUX									
	Société Générale	30/04/17	156	50 837	Doc Biker	15/11/17	156	60 000	+ 18 %	28 828
44.51	121-123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE BILLANCOURT									
	Eliote	17/07/17	227	50 000						25 000
	Eliote	17/07/17	251,50	52 000						26 000
	Total Surfaces vacantes		8 458,50		Total Surfaces relouées		1 926			
	Locaux Vendus Solde de locaux vacants au 31/12/17 (hors locaux vendus)		6 532,50							

D. TRAVAUX

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

Au 31 décembre 2017, le poste «provisions pour gros entretien» représente 3293800,00€ après dotation de 446120,00€ et reprise de 1281918,39€ en 2017.

Le poste «charges d'entretien du patrimoine locatif» représente un montant de 692935,01€.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2017 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
41.28	ANTINEA - 185 rue Léon Blum MONTPELLIER	Rénovation locaux vacants avant relocation et remplacement climatisation	482 302	
41.74	6 rue d'Uzes PARIS	Ravalement et réfection du pignon sur cour, descente eaux pluviales	91 758	
41.61	ROND POINT EUROPEEN IVRY	Travaux de copropriété : ravalement, réfection cage d'escalier et travaux de remise en état des lots vacants	86 464	
41.46	7 boulevard Louis XIV LILLE	Travaux de copropriété : modernisation ascenseur et rénovation hall d'entrée	86 293	
44.47	Espace VITON MARSEILLE	Travaux de climatisation	84 163	
41.50	Parc club du millénaire - Bat.16 MONTPELLIER	Rénovation locaux vacants et remplacement climatisation au R22	81 698	
02.25	31-35 rue de Neuilly CLICHY LA GARENNE	Rénovation locaux vacants	78 241	
44.33	Le Mandinet LOGNES	Rénovation locaux vacants	77 681	
02.44	32 chemin du vieux chêne MEYLAN	Remplacement climatisation au R22	69 535	
41.49	Le grand Central NICE	Travaux de copropriété : mise en conformité ascenseurs et ravalement de façade	65 447	
02.86	400 av. Roumanille BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS	Réfection étanchéité toiture terrasse, vitrage et pose de garde corps	57 406	
44.28	Le Diplomate LYON	Travaux de climatisation	40 313	
44.54	13 rue de Talleyrand REIMS	Travaux de toiture avec pose de filets anti pigeon	39 869	
41.86	11/15 avenue Lebrun ANTONY	Pose de dalles dans les patios de l'ensemble immobilier	38 044	
44.23	Rue Claude Chappé METZ	Rénovation locaux vacants	34 951	
44.38	114 bld Jean Jaures BOULOGNE BILLANCOURT	Travaux de copropriété : réfection étanchéité toiture terrasse	32 587	
02.21	6 rue Albert Einstein CRETEIL	Installation contrôle d'accès avec vigik et divers travaux sur le chauffage	31 371	
02.37	80/88 avenue du Général Leclerc VIROFLAY	Solde rénovation locaux vacants	25 186	
41.19	Centre d'affaires JOUY EN JOSAS	Travaux de copropriété : étanchéité, refection dallage, mu et sols et divers travaux dans le RIE	23 315	
02.11	Quartier de la Gare ORLEANS	Travaux de copropriété : réfection hall	21 588	
41.30	Le Cat Sud LYON	Travaux de copropriété : réfection étanchéité toiture terrasse	21 365	
02.36	Centre Off Shore LABEGE	Rénovation climatisation	20 825	
41.51	Europarc Pessac - Bat.10 PESSAC	Rénovation locaux vacants	20 415	
41.13	Actiparc La Penne LA PENNE SUR HUVEAUNE	Solde réfection toiture terrasse et divers travaux de climatisation	19 040	
41.52	Parc Club du Golf AIX LES MILLES	Remplacement moquette dans locaux vacants et remplacement porte accès locaux	18 264	
41.59	Le Métropole BOULOGNE	Remplacement porte d'entrée immeuble et travaux d'étanchéité toiture	17 068	
41.58	Tour Montparnasse PARIS	Travaux de copropriété	16 760	
02.52	90 rue de Paris BOULOGNE BILLANCOURT	Réfection étanchéité verrière	16 216	

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
41.36	Le Louis XIV - 7 boulevard Louis XIV LILLE	Rénovation locaux vacants et travaux sur les ascenseurs	370 000	
41.59	Le Métropole BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	220 000	
41.28	ANTINEA MONTPELLIER	Rénovation locaux vacants du rez-de-chaussée avec remplacement de la climatisation	117 500	
41.41	Nice Gare NICE	Rénovation parties communes, travaux locaux vacants du 3 ^{ème} étage	100 000	
44.49	Europarc PESSAC	Remplacement de la climatisation	100 000	
41.58	Tour Montparnasse PARIS	Travaux de copropriété	85 000	

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
44.51	121/123 rue du Vieux Pont de Sèvres BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	80 000
02.03	34 quai de Magellan NANTES	Rénovation locaux vacants	70 000
41.06	Le Métroport VILLENEUVE D'ASCQ	Division du plateau et remise en état avant relocation	70 000
41.50	Parc club du millénaire - Bat.16 MONTPELLIER	Réfection étanchéité toiture et remplacement de la climatisation	55 000
41.51	Europarc Pessac - Bat.10 PESSAC	Rénovation parties communes et lot vacant	50 000
41.42	Parc Club du Golf – Bat 3 AIX LES MILLE	Rénovation des lots vacants	50 000
02.82	12 rue Edmond Michelet NEUILLY PLAISANCE	Réfection toiture	50 000
02.10	3 rue Nationale BOULOGNE	Rénovation locaux vacants	50 000
44.60	Rue du Général Donzelot NEUILLY SUR MARNE	Réfection toiture	50 000
41.54	101 rue Sain Dominique PARIS	Réfection verrière	40 000
44.54	13 rue de Talleyrand REIMS	Remplacement fenêtres immeuble	40 000
41.19	Centre d'affaires JOUY EN JOSAS	Rénovation locaux vacants	35 000
41.74	6 rue d'Uzes PARIS	Travaux sur les ascenseurs	35 000
41.32	Techno Club Bât 2 BLAGNAC	Réfection parties communes	30 000
44.23	9 rue Claude Chappé METZ	Rénovation locaux vacants	30 000
44.33	Le Mandinet LOGNES	Rénovation locaux vacants	30 000
02.37	80/88 avenue du Général Leclerc VIROFLAY	Réfection toiture	30 000
41.07	Le Corinthe MARSEILLE	Rénovation locaux vacants	30 000
02.42	34 avenue Gambeta HYERES	Rénovation locaux vacants	25 000
44.40	Le Melies MONTREUIL	Travaux de copropriété	25 000
41.09	Europarc PESSAC	Reprise pierres sur la façade	20 000
02.88	156-200 rue Denis Papin BARENTIN	Remplacement compresseur	20 000
02.69	20 place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASQ	Rénovation locaux vacants	15 000
44.39	87-89 rue du Gouverneur Général Félix Eboué ISSY LES MOULINEAUX	Rénovation locaux vacants	15 000
44.17	Le Pulsar GRENOBLE	Travaux de copropriété	10 000
02.84	33 rue des Chardonnerets TREMBLAY EN FRANCE	Rénovation locaux vacants	10 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2017, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600€ par personne et par réunion.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation sur une base de 650 € par personne et par réunion.

REMUNERATION

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

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation sur une base de 20 000€ pour l'ensemble des membres.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

REGLEMENTATION

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

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

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

- › La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- › suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- › conserver les actifs de la SCPI
- › certifier l'inventaire,
- › contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

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

l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

- › La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- › Dans la continuité de la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, entrera en vigueur au 25 mai 2018, le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme «preneurs de risques». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI PLACEMENT PIERRE comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016) ou luxembourgeoise (depuis 2017) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI PLACEMENT PIERRE ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt. En vertu de la Convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1^{er} avril 1958, les revenus locatifs perçus par la SCPI PLACEMENT PIERRE ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables au Luxembourg. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé au Luxembourg sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

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

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2017 a représenté 1,180 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,49 % (23,15 % en rémunération fixe et 6,34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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

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

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

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

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- › **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- › **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2017			
	France	Allemagne	Luxembourg
Revenu Brut	20 026 486 €	328 687 €	260 888 €
Charges déductibles	6 371 762 €	37 131 €	13 250 €
Intérêts d'emprunt	51 703 €	0 €	0 €
Revenu net	13 603 021 €	291 556 €	247 638 €
Soit par part en pleine jouissance	15,43 €	0,33 €	0,28 €
Soit un total par part en pleine jouissance (15,43 € + 0,33 € + 0,28 €)	16,04 €		

Revenu Financier 2017	
Revenu	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	14 139 026 €
Réintégrations	1 026 902 €
Déductions	- 9 851 539 €
dont résultat foncier de source Allemande	- 291 556 €
dont résultat foncier de source Luxembourgeoise	- 247 638 €
Plus et moins values de cessions	- 553 714 €
Résultat fiscal	4 760 675 €
Soit par part en pleine jouissance	5,40 €

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Revenus fonciers nets à déclarer	14,75	17,09	16,53	15,48	16,04
Dont revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	0,04	0,33
Dont revenus fonciers nets à déclarer de source Luxembourgeoise ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	-	0,28
Produits financiers brut	0,011	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	11,75	17,44	15,27	11,26	5,40

TRESORERIE

Au 31 décembre 2017, la trésorerie s'établit à 1 573 727,81 € en intégrant la collecte du mois de décembre 2017 pour 1 815 940 €. Sachant que la distribution du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 3 760 041,60 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et d'une facilité de caisse, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de l'autorisation de découvert en fin d'année 2017 à hauteur de 21 000 000 € ainsi que du recours à l'emprunt à hauteur de 15 000 000 €. Le crédit et l'autorisation de découvert ont été consentis par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- Recours à l'emprunt : 1 % l'an plus Euribor positif 3 mois
- Autorisation de découvert : 0,80 % plus Euribor positif 3 mois

Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que la SCPI PLACEMENT PIERRE est autorisée conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 28 juin 2017 à emprunter à hauteur de 50 000 000 €.

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

Nous allons, lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 50 000 000 €.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 14 139 026,11 euros soit 16,04 euros par part pour 881.598 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 16,20€ par part en 2017 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Ainsi, il sera prélevé sur le report à nouveau la somme de 142 862,84 €.

Par ailleurs, compte tenu du changement de méthode de calcul de la provision pour grosses réparations, devenue provision pour gros entretien, le report à nouveau a été augmenté de la somme de 465 253,75 €.

Enfin, lors de la dernière assemblée générale de votre SCPI, il avait été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2016, soit 5,03 € par nouvelle part souscrite dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2017 un montant de 552 268,85 € (5,03 € x 109 795 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2017 à la somme de 5 100 085,53 €, **soit 5,37€ par part sur une base de 949 059 parts au 31 décembre 2017.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2017

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2017	14 139 026,11 €	
Report à nouveau après affectation du résultat 2016	4 225 425,77 €	
Reprise Provision sur gros entretien vers report à nouveau	465 253,75 €	
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	552 268,85 €	
Résultat disponible	19 381 974,48 €	
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale		
1^{er} TRIMESTRE 4,05€ par part pour 834 809 parts en jouissance soit : 3 380 976,45 €	2^{ème} TRIMESTRE 4,05€ par part pour 859 861 parts en jouissance soit : 3 482 437,05 €	
3^{ème} TRIMESTRE 4,05€ par part pour 903 317 parts en jouissance soit : 3 658 433,85 €	4^{ème} TRIMESTRE 4,05€ par part pour 928 405 parts en jouissance soit : 3 760 041,60 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2017 :		14 281 888,95 €
Report à nouveau après affectation		5 100 085,53 €

2013⁽¹⁾2014⁽¹⁾2015⁽²⁾2016⁽²⁾2017⁽²⁾**EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES** (en € par part)**Dividende versé au titre de l'année**

Dividende	16,71	16,11	16,29	16,29	16,20
DVM*	5,77%	5,59%	5,68%	5,16%	4,76%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	289,49	288,24	286,64	315,86	340,00

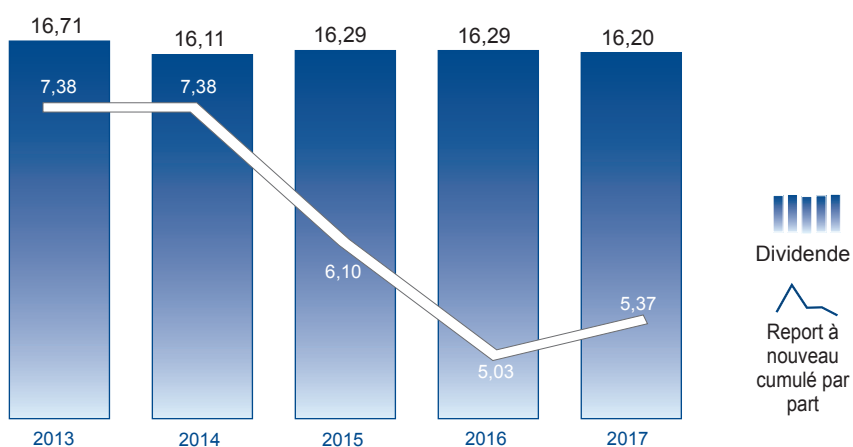
* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

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

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	7,38	7,38	6,10	5,03	5,37
---	------	------	------	------	------

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

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

Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)**TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)**

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2012 → 2017	2007 → 2017	2002 → 2017	1997 → 2017
6,45%	8,14%	11,52%	9,91%

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

02.01	1 RUE CLAIRE LYON (69009)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		600	500 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	-	45 000,00	45 000,00	0 %		430 000
2017	-	45 000,00	45 000,00	0 %	430 000			
02.03	34 QUAI DE MAGELLAN NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		930	1 200 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	126 689,80		126 689,80	100 %		1 260 000
2017	127 430,98		127 430,98	100 %	1 300 000			
02.04	TOUR MALTE EVRY (91 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux					
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	60 584,40		60 584,40	100 %		450 000
2017	60 124,52		60 124,52	100 %	-			
<div style="background-color: #004a99; color: white; padding: 5px;"> CESSION au 21/12/2017 de 489 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 462 500 € </div>								
02.07	INDIVISION 141 AVENUE DE VERDUN ISSY LES MOULINEAUX (92 130)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		593	1 127 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	109 474,64		109 474,64	100 %		1 623 171
2017	112 785,48	352,00	113 137,48	99,69 %	1 666 500			
02.08	12-14 RUE WOLFENBUTTEL SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		927	783 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	79 320,36		79 320,36	100 %		820 000
2017	79 713,52		79 713,52	100 %	820 000			
02.10	INDIVISION 3 RUE NATIONALE BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 106			
		Quote part PLACEMENT PIERRE à 75,07 %	Val.	Valeur d'apport	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
				2 760 000			35 616	2 795 616
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2016	177 123,64	47 061,00	224 184,65	79,01 %	3 152 940			
2017	170 439,79	28 000,89	198 440,68	85,89 %	3 528 290			
02.11	INDIVISION QUARTIER DE LA GARE ORLEANS (45 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 134	1 333 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	138 527,04	17 280,00	155 807,04	88,91 %		1 290 000
2017	52 996,79	82 259,00	135 255,79	39,18 %	1 250 000			
02.13	45 BIS ROUTE DES GARDES MEUDON (92 190)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		706	1 028 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	74 492,37	36 234,13	110 726,50	67,28 %		890 000
2017	59 676,02	46 290,91	105 966,93	56,32 %	890 000			
02.14	7 RUE VICTOR HUGO SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport		
		01/01/2015	Bureaux		1 374	2 800 000		
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	225 440,09	97 300,00	322 740,09	69,85 %		2 750 000
2017	226 309,77	97 300,00	323 609,77	69,93 %	2 500 000			

02.15	1 AVENUE DE L'EUROPE TOULOUSE (31 400)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	610	450 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	31 662,43	23 824,37	55 486,80	57,06 %
2017	7 739,74	46 410,95	54 150,69	14,30 %	420 000	
02.16	INDIVISION ROUTE DE GISY BIEVRES (91 570)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1438	1 612 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	71 376,99	70 131,32	141 508,31	50,44 %
2017	68 987,40	63 939,89	132 927,29	51,90 %	1 386 900	
02.18	INDIVISION 1 RUE DE CHAZELLES PARIS (75 017)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	105	610 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	45 642,78		45 642,78	100 %
2017	46 280,23		46 280,23	100 %	925 000	
02.20	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS PANTIN (93 500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	824	1 390 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	109 221,42	26 000,00	135 221,42	80,77 %
2017	110 723,49	26 000,00	136 723,49	80,98 %	1 320 000	
02.21/22	6 RUE ALBERT EINSTEIN CRETEIL (94 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	975	1 202 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	143 529,43	19 221,00	162 750,43	88,19 %
2017	140 584,44	20 000,00	160 584,44	87,55 %	1 420 000	
02.23	INNOPARK 2 LABEGE (31 328)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	552,40	504 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	54 958,75		54 958,75	100 %
2017	55 691,42		55 691,42	100 %	500 000	
02.24	DOMAINE DE PISSALOUP TRAPPES (78 190)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Locaux d'activités	1 154	984 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	105 421,19		105 421,19	100 %
2017	105 606,70		105 606,70	100 %	1 000 000	
02.25	31-35 RUE DE NEUILLY CLICHY LA GARENNE (92 110)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	548	1 286 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	91 269,13	33 021,00	124 290,13	73,43 %
2017	62 873,66	27 995,46	90 869,12	69,19 %	1 365 000	
02.28	INDIVISION CHEMIN DU PETIT WASQUEHAL MARCQ EN BAROEUL (59 700)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux			
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	103 691,28		103 691,28	100 %
2017	83 248,83		83 248,83	-	-	
02.31	3 RUE NATIONALE BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	88	220 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	20 610,04		20 610,04	100 %
2017	20 728,58		20 728,58	100 %	300 000	

02.32	35 RUE GAMBETTA NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		112	157 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	13 490,53		13 490,53	100 %	
2017	13 558,68		13 558,68	100 %	170 000		
02.35	47 AVENUE DE VERSAILLES PARIS (75 116)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		71	376 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	30 046,99		30 046,99	100 %	
2017	30 353,24		30 353,24	100 %	470 000		
02.36	CENTRE D'AFFAIRES OFF SHORE LABEGE INNOPOLE (31 320)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		496	732 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	58 129,27	15 120,00	73 249,27	79,36 %	
2017	68 310,57	7 560,00	75 870,57	90,04 %	690 000		
02.37	INDIVISION 80/88 AV. DU GAL LECLERC VIROFLAY (78 220)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		675	1 190 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	54 503,78	20 330,00	74 833,78	72,83 %	
2017	85 490,18	10 000,00	95 490,18	89,53 %	1 099 890		
02.38	INDIVISION 30/32 QUAI DE LA LOIRE PARIS (75 019)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		375	915 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	88 248,86		88 248,86	100 %	
2017	88 736,53		88 736,53	100 %	1 250 000		
02.39	INDIVISION 9 RUE DE MAUBEUGE PARIS (75 009)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		116	506 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	37 162,08		37 162,08	100 %	
2017	37 346,28		37 346,28	100 %	659 600		
02.41	INDIVISION 35 RUE PERGOLESE PARIS (75 016)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		63	252 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	13 257,72	2 399,40	15 657,12	84,68 %	
2017	9 167,53	12 742,47	21 910,00	41,84 %	441 000		
02.42	34 AVENUE GAMBETTA HYERES (83 400)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		593	1 088 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	82 708,52		82 708,52	100 %	
2017	83 118,48		83 118,48	100 %	1 500 000		
02.43	RESIDENCE DES BASTIONS - 19 RUE DE BELFORT CHALONS SUR SAONE (71 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		427,50	639 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	48 554,06		48 554,06	100 %	
2017	48 765,03		48 765,03	100 %	650 000		
02.44	PARC DE BUSSEROLLES-BAT.ORCHID 32 BIS CHEMIN DU VIEUX CHENE MEYLAN ZIRST (38 240)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 490	1 311 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	125 022,64		125 022,64	100 %	
2017	125 659,74		125 659,74	100 %	1 320 000		

02.46	358 RUE DE VAUGIRARD PARIS (75 015)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	59	422 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	30 248,15		30 248,15	100 %
2017	30 567,62		30 567,62	100 %		
02.49	38 RUE DES MARTYRS PARIS (75 009)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	31	355 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	24 468,54		24 468,54	100 %
2017	24 754,07		24 754,07	100 %		
02.50	151 RUE SAINT MARTIN PARIS (75 003)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	195	690 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	54 929,04		54 929,04	100 %
2017	55 020,28		55 020,28	100 %		
02.52	90 RUE DE PARIS BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	248	667 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	4 980,78	45 064,71	50 045,49	9,95 %
2017	45 420,83	4 271,11	49 691,94	91,40 %		
02.54	34/38 RUE JULES VERNE ORVAULT-NANTES (44 700)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	400	297 679	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	42 208,21		42 208,21	100 %
2017	42 653,99		42 653,99	100 %		
02.55	26 BOULEVARD DE LA LIBERTE LILLE (59 800)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	279	348 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	30 000,00		30 000,00	100 %
2017	30 000,00		30 000,00	100 %		
02.57	26 RUE DES CARMES PARIS (75 005)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	238	814 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	22 289,88	29 166,00	51 455,88	43,32 %
2017	3 234,78	51 342,40	54 577,18	5,93 %		
02.59	65 RUE DE LA GARENNE SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	650	550 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	6 067,64	40 680,00	46 747,64	12,98 %
2017	6 098,56	32 840,00	38 938,56	15,66 %		
02.61	188 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE NEUILLY SUR SEINE (92 200)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	96	834 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	55 863,26		55 863,26	100 %
2017	27 802,28	27 476,76	55 279,04	50,29 %		
02.62	381 RUE DE VAUGIRARD PARIS (75 015)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	117	632 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	40 897,92		40 897,92	100 %
2017	40 897,92		40 897,92	100 %		

02.63	14 RUE SCANDICCI PANTIN (93 500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	70	28 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	11 224,84		11 224,84	100 %
2017	11 212,49		11 212,49	100 %		
02.65	6-8 RUE WOLFENBUTTEL SEVRES (92 310)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	752	571 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	61 874,35		61 874,35	100 %
2017	61 969,04		61 969,04	100 %		
02.66	42 BOULEVARD GUIST HAU NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	397	924 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	93 850,44		93 850,44	100 %
2017	94 427,27		94 427,27	100 %		
02.68	29 RUE TRONCHET PARIS (75 008)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	75	442 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	27 570,73		27 570,73	100 %
2017	27 675,45		27 675,45	100 %		
02.69	20 PLACE SALVADOR ALLENDE VILLENEUVE D'ASCQ (59 650)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 583	1 888 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	184 956,69	3 000,00	187 956,69	98,40 %
2017	173 598,04	14 400,00	187 998,04	92,34 %		
02.72	34 QUAI MAGELLAN NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	791	1 045 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	105 246,38		105 246,38	100 %
2017	98 528,00	2 466,00	100 994,00	97,56 %		
02.74	99 RUE ORDENER PARIS (75 018)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	55	381 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	30 000,00		30 000,00	100 %
2017		24 372,95	24 372,95	0 %		
02.76	2 RUE DU GENERAL PACTHOD SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74 133)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	45	138 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	15 356,22		15 356,22	100 %
2017	15 450,60		15 450,60	100 %		
02.77	101 RUE DE PRONY PARIS (75 017)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	117	689 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	50 198,28		50 198,28	100 %
2017	29 405,45	14 583,00	43 988,45	66,85 %		
02.78	50 RUE LOUIS ROUQUIER LEVALLOIS PERRET (92 300)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	72	361 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	27 868,82		27 868,82	100 %
2017	28 040,10		28 040,10	100 %		

02.79	170 COURS EMILE ZOLA VILLEURBANNE (69 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		294,50	478 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	42 067,98		42 067,98	100 %	520 000		
		2017	42 073,63		42 073,63	100 %	560 000
02.80	TOUR MALTE - 1 BLD DE FRANCE EVRY (91 000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		-	-	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	178 682,47	41 650,00	220 332,47	81,10 %	1 490 000		
		2017	175 344,17	41 650,00	216 994,17	-	-
02.82	12 RUE EDMOND MICHELET NEUILLY PLAISANCE (93 360)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		2 762		
		Val.	Valeur d'apport			Immobilisations	Prix total
			2 031 000			97 712	2 128 712
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	216 652,70		216 652,70	100 %		2 090 000	
		2017	219 953,35		219 953,35	100 %	2 150 000
02.83	36 A 50 RUE DONZELOT NEUILLY SUR MARNE (93 330)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces		1 116	1 136 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	85 000,00		85 000,00	100 %	1 200 000		
		2017	85 535,62		85 535,62	100 %	1 200 000
02.84	33 RUE DES CHARDONNETS TREMBLAY EN FRANCE (93 290)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		810	813 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	36 898,85	39 500,00	76 398,85	48,30 %	670 000		
		2017	37 090,41	39 500,00	76 590,41	48,43 %	590 000
02.85	17 RUE DU PRESIDENT KRUGER COURBEVOIE (92 400)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 281	5 550 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	534 986,76		534 986,76	100 %	6 140 000		
		2017	541 332,50		541 332,50	100 %	6 140 000
02.86 & 41.78	400 AV. ROUMANILLE BIOT-SOPHIA ANTIPOLIS (06 410)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		04/10/2006	Bureaux		1 671		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 717 150		82 850	238 117	3 038 117
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.		
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	223 633,78		223 633,78	100 %		2 860 000	
		2017	223 084,23		223 084,23	100 %	2 900 000
02.87	3 RUE NATIONALE 2E ETAGE BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		466,60	1 268 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	118 794,54		118 794,54	100 %	1 450 000		
		2017	119 242,59		119 242,59	100 %	1 550 000
02.88	156-200 RUE DENIS PAPIN BARENTIN (76 360)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux		1 258	2 068 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	204 917,06		204 917,06	100 %	1 570 000		
		2017	205 337,05		205 337,05	100 %	1 480 000

02.89	RESIDENCE SAINT ANTOINE LYON (69 002)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
				01/01/2015	Bureaux	656,22	1 413 000
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.
	2016	108 856,12		108 856,12	100 %		1 600 000
2017	108 531,98		108 531,98	100 %		1 800 000	
41.01	LES BUREAUX BORELY MARSEILLE (13 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				23/05/1986	Bureaux	844	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		994 406		19 265			1 013 671
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	114 097,78		114 097,78	100 %		1 230 000	
2017	115 186,37		115 186,37	100 %		1 500 000	
41.02	PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34 036)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				30/06/1986	Bureaux	777	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		739 471		15 092			754 563
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	37 182,30	43 280,00	80 462,30	46,21 %		550 000	
2017	37 390,74	43 280,00	80 670,74	46,35 %		550 000	
41.03	RESIDENCE BILBAINA BAYONNE (64 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				05/09/1986	Commerces	325	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		312 520		61 549			374 069
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	72 859,51		72 859,51	100 %		1 000 000	
2017	73 830,82		73 830,82	100 %		1 030 000	
41.04	138 AVENUE VICTOR HUGO PARIS (75 016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				29/10/1986	2 parkings		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		32 624					32 624
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	-	9 898,38	9 898,38	0 %		36 000	
2017	-	3 000,00	3 000,00	0 %		36 000	
41.05	MINIPARC LABEGE LABEGE Cedex (31 328)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				04/12/1986	Bureaux	712	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		579 946		11 891			591 837
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	48 953,22	14 202,00	63 155,22	77,51 %		510 000	
2017	54 093,41	13 860,00	67 953,41	79,60 %		480 000	
41.06	LE METROPART VILLENEUVE D'ASCQ (59 650)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				16/01/1987	Bureaux	970	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
		802 982		12 763			815 745
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	56 632,88	86 200,00	142 832,88	39,65 %		1 160 000	
2017	56 939,23	81 890,00	138 829,23	41,01 %		1 100 000	
41.07 & 08	LE CORINTHE - 29 BLD VINCENT DELPUECH MARSEILLE (13 006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				-	Bureaux	(¹) 435 + (²) 527 = 962	
	Dates d'acquisitions	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations		Prix total
	30/01/1987 (¹) & 14/06/1988 (²)	(¹) 461 335 + (²) 626 759 = 1 088 094		(¹) 8 945 + (²) 12 653 = 21 598			(¹) 470 280 (²) 639 412 = 1 109 692
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		H.D.	
2016	122 091,87	15 759,88	137 851,75	88,57 %		1 350 000	
2017	129 473,88	10 251,25	139 725,13	92,66 %		1 400 000	

41.09	EUROPARC DE PESSAC PESSAC BERSOL (33 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26/03/1987	Bureaux	759
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		688 612		14 178	81 939	784 729
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	64 359,50	9 636,36	73 995,86	86,98 %	700 000	
2017	68 853,62	7 575,84	76 429,46	90,09 %	750 000	
41.10	ELYSEES MASSY MASSY (91 300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/03/1987	Bureaux	1 700
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 911 776		51 114	208 968	3 171 858
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	230 771,39	75 000,00	305 771,39	75,47 %	3 200 000	
2017	225 540,87	75 000,00	300 540,87	75,04 %	3 250 000	
41.11	EUROPARC DE RAMONVILLE RAMONVILLE (31 520)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				14/05/1987	Bureaux	1 006
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		901 223		18 294		919 517
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	83 283,66	13 500,00	96 783,66	86,05 %	720 000	
2017	71 462,84	25 664,86	97 127,70	73,58 %	700 000	
41.12	MINIPARC LA ZOLAD MONTPELLIER (34 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26/06/1987	Bureaux	880
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 000 861		16 590		1 017 451
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	99 795,44		99 795,44	100 %	840 000	
2017	100 235,25		100 235,25	100 %	840 000	
41.13	ACTIPARC LA PENNE LA PENNE SUR HUVEAUNE (13 821)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/08/1987	Bureaux	720
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		636 475		11 599		648 074
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	49 229,43	19 196,70	68 426,13	71,95 %	620 000	
2017	63 460,24	5 285,45	68 745,69	92,31 %	660 000	
41.15	136 BOULEVARD HAUSSMANN PARIS (75 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				27/11/1987	Bureaux	323
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 614 564		317 758	39 230	1 971 552
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	34 775,00	91 720,00	126 495,00	27,49 %	2 330 000	
2017	116 290,85	24 120,71	140 411,56	82,82 %	2 500 000	
41.17	LES ATHAMANTES (BAT. B) MONTPELLIER (34 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				22/06/1988	Bureaux	311
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		289 841		8 654		298 495
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	34 174,00	2 538,00	36 712,00	93,09 %	280 000	
2017	34 111,42		34 111,42	100 %	280 000	
41.18	LES FACTORIES TONKIN VILLEURBANNE (69 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/12/1987	Bureaux	599
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		532 805		9 871	97 355	640 031
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	68 281,61		68 281,61	100 %	960 000	
2017	83 248,52		83 248,52	100 %	1 030 000	

41.19	CENTRE D'AFFAIRES JOUY EN JOSAS JOUY EN JOSAS (78350)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/1987	Bureaux	1 088
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 901 390		38 375		1 939 765
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	206 142,64		206 142,64	100 %	1 380 000	
2017	206 106,55		206 106,55	100 %	1 380 000	
41.20	LE PROTIS MARSEILLE (13008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/01/1988	Bureaux	677
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 043 762		18 741		1 062 503
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	120 301,05		120 301,05	100 %	1 250 000	
2017	120 995,16		120 995,16	100 %	1 280 000	
41.21	PARC D'ARIANE AIX EN PROVENCE (13090)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				23/03/1988	Bureaux	777
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		847 196		15 590		862 786
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	98 812,94	1 541,48	100 354,42	98,46 %	930 000	
2017	100 257,91		100 257,91	100 %	950 000	
41.23	LE ZODIAQUE 1 TOULOUSE (31400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				12/10/1988	Bureaux	868
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		894 717		7 811	59 118	961 646
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	56 067,79	25 200,00	81 267,79	68,99 %	670 000	
2017	56 356,87	25 200,00	81 556,87	69,10 %	670 000	
41.24	GALERIE POINT SHOW PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				27/10/1988	Commerces	114
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		759 196		147 716		906 912
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	142 131,60		142 131,60	100 %	1 830 000	
2017	142 131,60		142 131,60	100 %	2 000 000	
41.25	BUREAUX DE LA FERRANDIERE LYON cedex (69441)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				18/11/1988	Bureaux	893
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		719 490		14 466		733 956
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	61 865,05	6 630,43	68 495,48	90,32 %	630 000	
2017	48 681,20	20 000,00	68 681,20	70,88 %	630 000	
41.26	PARC CLUB DU PERRAY NANTES cedex 03 (44077)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/11/1988	Bureaux	1 253
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 461 119		24 036		1 485 155
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	143 590,64		143 590,64	100 %	1 370 000	
2017	144 802,75		144 802,75	100 %	1 370 000	
41.27	LE CENTRAL - 6 RUE ALBERT EINSTEIN CRETEIL (94000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/11/1988	Bureaux	1 164
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 452 559		38 042		1 490 601
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	181 299,44		181 299,44	100 %	1 630 000	
2017	182 059,38		182 059,38	100 %	1 600 000	

41.28	ANTINEA - 185 RUE LEON BLUM MONTPELLIER (34 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					19/12/1988	Bureaux	1 602
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 069 337		16 384	194 793	2 280 514	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	125 808,77	80 940,00	206 748,77	60,85 %		
	2017	131 980,64	87 098,48	219 079,12	60,24 %		
							2 040 000
							2 700 000

41.29 & 30	LE CAT SUD - 68 COURS ALBERT THOMAS LYON (69 008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					-	Bureaux	(1) 1 004 + (2) 511 = 1 515
	Dates d'acquisitions 29/12/1988 (1) & 21/09/1989 (2)	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			(1) 1 250 096		(1) 21 539		(1) 1 271 635
			+ (2) 657 620		+ (2) 5 847		(2) 663 467
							= 1 935 102
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	236 222,76		236 222,76	100 %		
	2017	230 363,09	7 240,06	237 603,15	96,95 %		
						2 820 000	
						3 000 000	

41.31	BORDEAUX LE LAC - RUE DU PROF. LAVIGNOLLE BORDEAUX (33000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					31/12/1988	Bureaux	774
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		813 885		17 568		831 453	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	83 453,14		83 453,14	100 %		
	2017	83 739,14		83 739,14	100 %		
							790 000
							840 000

41.32	TECHNO CLUB BAT 2 - 1 RUE JEAN AMIEL BLAGNAC (31 700)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					21/07/1989	Bureaux	614
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		685 351		10 797		696 148	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	48 253,99	15 418,69	63 672,68	75,78 %		
	2017	36 645,20	23 696,19	60 341,39	60,73 %		
							560 000
							570 000

41.33	EUROPARC - 13 RUE AUGUSTE PERRET CRETEIL Cedex (94 042)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					21/09/1989	Bureaux	740
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 117 108		19 399		1 136 507	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	122 140,72		122 140,72	100 %		
	2017	120 868,44		120 868,44	100 %		
							1 020 000
							890 000

41.36	LE LOUIS XIV - 7 BOULEVARD LOUIS XIV LILLE (59000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					30/11/1989	Bureaux	1 010
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 259 782		22 385		1 282 167	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	131 946,66	8 195,21	140 141,87	94,15 %		
	2017	133 954,94	8 536,69	142 491,63	94,09 %		
							1 630 000
							1 630 000

41.39	PARIS NORD II - 33 RUE DES CHARDONNET TREMBLAY EN FRANCE (93 290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					15/12/1989	Bureaux	810
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 126 043		19 667		1 145 710	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	32 943,53	35 360,00	68 303,53	48,23 %		
	2017	41 197,24	23 210,89	64 408,13	63,96 %		
							700 000
							620 000

41.40	MINIPARC DE LA TAILLAT ZIRST MEYLAN (38240)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/12/1989	Bureaux	3 628	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 895 143		24 587	96 658	3 016 388		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	224 806,87	55 383,71	280 190,58	80,23 %				
2017	198 186,00	74 120,67	272 306,67	72,78 %				
							2 590 000	
							2 400 000	
41.41	LE GRAND CENTRAL - AVENUE THIERS NICE (06000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					02/02/1990	Bureaux	1 112	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 674 387		37 586		1 711 973		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	102 104,57	24 736,41	126 840,98	80,50 %				
2017	88 813,43	28 276,42	117 089,85	75,85 %				
							1 240 000	
							1 240 000	
41.42	PARC CLUB DU GOLF AIX LES MILLES (13290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/12/1990	Bureaux	1 042	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 163 589		23 747	135 809	1 323 145		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	25 308,34	84 560,00	109 868,34	23,04 %				
2017	16 799,38	88 420,00	105 219,38	15,97 %				
							1 050 000	
							1 020 000	
41.43	LA PYRAMIDE - 206 RUE DE GERLAND LYON (69007)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					01/07/1991	Bureaux	616	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		904 120		8 087		912 207		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	24 004,18	39 037,89	63 042,04	38,8 %				
2017	8 652,82	48 420,00	57 072,82	15,16 %				
							650 000	
							650 000	
41.46	LE LOUIS XIV - 7 BOULEVARD LOUIS XIV LILLE (59000)				Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
					01/01/2002	Bureaux	923	1 173 857
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	139 380,57	4 498,75	143 879,32	96,87 %			
	2017	150 947,45		150 947,45	100 %			
							1 490 000	
							1 490 000	
41.49	LE GRAND CENTRAL - AVENUE THIERS NICE (06000)				Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
					01/01/2002	Bureaux	1 021	975 674
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	120 445,96		120 445,96	100 %			
	2017	121 290,08		121 290,08	100 %			
							1 240 000	
							1 280 000	
41.50	PARC CLUB DU MILLENAIRE MONTPELLIER (34036)				Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
					01/01/2002	Bureaux	776	655 531
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	49 394,06	24 570,00	73 964,06	66,78 %			
	2017	46 786,44	24 586,25	71 372,69	65,55 %			
							650 000	
							650 000	
41.51	EUROPARC DE PESSAC PESSAC (33600)				Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
					01/01/2002	Bureaux	765	670 776
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	91 835,18		91 835,18	100 %			
	2017	57 750,74	32 430,28	90 181,02	64,04 %			
							840 000	
							900 000	
41.52	PARC CLUB DU GOLF AIX LES MILLES (13290)				Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
					01/01/2002	Bureaux	1 042	1 189 102
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	135 242,00	9 831,54	145 073,54	93,22 %			
	2017	142 060,98	1 405,56	143 466,54	99,02 %			
							1 210 000	
							1 300 000	

41.53	TECHNOPOLIS CHILLY MAZARIN (91380)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	1 997	1 387 286
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	144 733,56	40 140,00	184 873,56	78,29 %	1 670 000	
2017	145 450,96	37 910,00	183 360,96	79,32 %	1 670 000	
41.54	101 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Commerces	190	1 204 347
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	130 133,99		130 133,99	100 %	2 440 000	
2017	128 969,43		128 969,43	100 %	2 850 000	
41.55	LA PYRAMIDE - 206 RUE DE GERLAND LYON (69007)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	1 509	1 494 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	89 246,32	87 717,80	176 964,12	50,43 %	1 900 000	
2017	81 241,40	80 655,00	161 896,40	50,18 %	1 900 000	
41.56	1/5 PLACE PAUL CLAUDEL MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Commerces	363	365 878
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	-	52 800,00	52 800,00	0 %	400 000	
2017	-	53 244,78	53 244,78	0 %	500 000	
41.58	TOUR MONTPARNASSE - 33 AVENUE DU MAINE PARIS (75015)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	580	1 966 592
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	138 156,05	44 562,50	182 718,55	75,61 %	2 230 000	
2017	162 972,34	4 711,81	167 684,15	97,19 %	2 800 000	
41.59	LE METROPOLE - 54/56 RUE DE BILLANCOURT BOULOGNE (92100)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	1 519	4 039 899
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	362 000,91	39 060,02	401 060,93	90,26 %	4 700 000	
2017	332 405,83	63 184,32	395 590,15	84,03 %	4 700 000	
41.60	27 RUE DE BUZENVAL PARIS (75020)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	735	2 012 327
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	165 068,04		165 068,04	100 %	2 238 000	
2017	166 149,14		166 149,14	100 %	2 500 000	
41.61	ROND POINT EUROPEEN IVRY (94200)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	275	
	Val.	Valeur d'apport		Immobilisations	Prix total	
		274 408		71 927	346 335	
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	26 152,29	10 940,00	37 092,29	70,51 %	390 000	
2017	-	33 884,52	33 884,52	0 %	500 000	
41.62	SANTOS DUMONT - 23 RUE LOUIS BREGUET VELIZY VILLACOUBLAY (78140)		Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport
			01/01/2002	Bureaux	-	-
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	43 584,81	22 500,00	66 084,81	65,95 %	510 000	
2017	21 338,89	11 234,57	32 573,46	-	-	

41.63	20BIS RUE DE LA BOETIE PARIS (75008)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Bureaux	186	1 067 143	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	99 139,07		99 139,07	100 %
2017	99 645,15		99 645,15	100 %	1 850 000	
41.65	LE PULLMAN - 255 AV. DU PRADO MARSEILLE (13008)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	1 318	2 027 572	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	337 546,19		337 546,19	100 %
2017	338 950,02		338 950,02	100 %	4 100 000	
41.66	89 RUE DE SEINE PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	40	533 572	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	73 682,02		73 682,02	100 %
2017	73 500,96		73 500,96	100 %	1 560 000	
41.67	27/29 AVENUE DU GENERAL LECLERC PARIS (75014)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	20	205 806	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	17 254,12		17 254,12	100 %
2017	15 002,58		15 002,58	100 %	300 000	
41.68	15 RUE DE PASSY PARIS (75016)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	212	1 615 960	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	211 641,44		211 641,44	100 %
2017	175 000,00		175 000,00	100 %	3 940 000	
41.69	32 RUE DE LA SALIE BAYONNE (64 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	115	304 898	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	53 677,18		53 677,18	100 %
2017	53 858,73		53 858,73	100 %	740 000	
41.70	167 BOULEVARD SAINT GERMAIN PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	40	487 837	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	93 503,94		93 503,94	100 %
2017	93 554,75		93 554,75	100 %	2 150 000	
41.71	95 RUE DE SEINE PARIS (75006)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	107	487 837	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	66 749,08		66 749,08	100 %
2017	68 093,19		68 093,19	100 %	1 600 000	
41.72	10BIS BLD JEAN JAURES BOULOGNE (92 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	100	396 367	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	58 085,40		58 085,40	100 %
2017	57 527,64		57 527,64	100 %	970 000	
41.73	19/21 RUE AUGUSTE MOUNIE ANTONY (92 160)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2002	Commerces	474	1 006 164	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	137 438,47		137 438,47	100 %
2017	137 100,72		137 100,72	100 %	1 840 000	

41.74	6 RUE D'UZES PARIS (75002)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2002		Commerces	1 342	2 866 042
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	313 765,24	17 331,92	331 097,16	94,77 %	
2017	316 478,63	13 340,00	329 818,63	95,96 %	7 600 000		
41.76	3 RUE NATIONALE BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			23/03/2004		Bureaux	739,18	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 567 890		97 500	42 654	1 708 044
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	196 293,48		196 293,48	100 %	2 720 000		
2017	197 266,60		197 266,60	100 %	2 740 000		
41.77	EUROPARC - 3 ALLEE DES SAULES CRETEIL (94000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			28/11/2005		Bureaux	1 192	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 548 500	81 500	39 781		1 669 781
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	110 825,71		110 825,71	100 %	1 060 000		
2017	53 127,99	59 860,00	112 987,99	47,02 %	1 060 000		
41.79	2 RUE DE LA LOIRE/2 RUE ALAIN COLAS NANTES (44 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			25/03/2008		Bureaux	832	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 150 000	46 000	70 078		1 266 078
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	123 649,88		123 649,88	100 %	1 200 000		
2017	124 409,87		124 409,87	100 %	1 230 000		
41.80	62/64 RUE DE JAVEL PARIS (75 015)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			12/09/2013		Commerces	968,08	
		Val.	Prix de revient / Apport	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			4 937 500	42 500	76 440		5 056 440
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	392 394,58	5 365,00	397 759,58	98,65%	4 940 000		
2017	401 400,25		401 400,25	100 %	5 000 000		
41.81	17A AVENUE DU DOCTEUR ARNOLD NETTER PARIS (75 012)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
			07/02/2014		Commerces	1 910,10	
		Val.	Prix de revient / Apport	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			5 496 482		110 955		5 607 437
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	394 819,76		394 819,76	100 %	5 700 000		
2017	395 620,76		395 620,76	100 %	5 760 000		
44.02	INDIVISION ESPACE SAINT CHRISTOPHE CERGY SAINT CHRISTOPHE (95800)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	1 784	1 660 000
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	170 608,84	44 900,00	215 508,84	79,17 %	
2017	171 691,48	36 807,50	208 498,98	82,35 %	1 600 000		
44.04	PARC DE MIRANDE - RUE COUBERTIN DIJON (21000)	Date d'apport	Nature		Surface m ²	Valeur d'apport	
			01/01/2015		Bureaux	639	552 000
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	32 617,36	26 510,00	59 127,36	55,16 %	
2017	-	51 510,00	51 510,00	0 %	460 000		

44.05	PARC DES GRANDS CRUS CHENOVE (21300)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	744	460 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	-	62 722,08	62 722,08	0 %	460 000	
2017	-	62 722,08	62 722,08	0 %	460 000	
44.06	4/6 RUE STEPHEN LIEGEARD DIJON (21000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	419	1 980 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	136 137,51		136 137,51	100 %	2 200 000	
2017	135 130,96		135 130,96	100 %	2 200 000	
44.07	FORUM VILLE ACTIVE NIMES (30000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	729	540 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	-	50 000,00	50 000,00	0 %	540 000	
2017	-	50 000,00	50 000,00	0 %	450 000	
44.09	TECHNOCLUB (BAT. H) - RUE J. AMIEL BLAGNAC (31700)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	631	630 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	45 702,05	24 129,89	69 831,94	65,45 %	490 000	
2017	39 478,82	29 300,00	68 778,82	57,40 %	500 000	
44.10	ZAC TECHNOPARC BASSO CAMBO II TOULOUSE (31100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	717	760 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	38 678,27	20 000,00	58 678,27	65,92 %	730 000	
2017	38 824,54	20 000,00	58 824,54	66,00 %	560 000	
44.11	LE POINT CENTRE - RUE J. ABRIA BORDEAUX (33000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	734	950 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	105 740,90		105 740,90	100 %	1 000 000	
2017	106 480,78		106 480,78	100 %	1 200 000	
44.12	5/7 ALLEE PAUL RIQUET BEZIERS (34500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	90	123 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	10 148,04		10 148,04	100 %	110 000	
2017	10 148,04		10 148,04	100 %	110 000	
44.16	PARC DE BUSSEROLLES (BAT. MYOSOTIS) MEYLAN ZIRST (38240)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 512	1 430 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	138 379,54		138 379,54	100 %	1 430 000	
2017	139 219,09		139 219,09	100 %	1 430 000	
44.17	LE PULSAR - PLACE R. SCHUMAN GRENOBLE (38000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 260	1 680 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	199 223,76		199 223,76	100 %	1 660 000	
2017	112 571,43	60 000,00	172 571,43	65,23 %	1 850 000	
44.18	LE MARTRAY - PLACE MONTAIGNE NANTES (44000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	353	460 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	46 109,64		46 109,64	100 %	490 000	
2017	46 268,04		46 268,04	100 %	510 000	

44.19	ILE BEAULIEU - 6 RUE ALAIN COLAS NANTES (44 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 730	2 170 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	206 294,50		206 294,50	100 %	2 220 000	
2017	208 595,17		208 595,17	100 %	2 300 000	
44.22	LES 4 EGLISES - 76 RUE DE LA HACHE NANCY (54 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	506	870 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	86 437,44		86 437,44	100 %	550 000	
2017	-	67 906,38	67 906,38	0 %	520 000	
44.23	TECHNOPOLE 2000 - 9 RUE C. CHAPPEE METZ (57 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	870	830 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	62 857,24	25 711,55	88 568,79	70,97 %	740 000	
2017	33 031,42	55 075,64	88 107,06	37,49 %	680 000	
44.24	MINI PARC 8 ET 14 ALLEE LAKANAL VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 149	1 130 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	66 534,16	30 000,00	96 534,16	68,92 %	1 120 000	
2017	67 017,07	29 194,74	96 211,81	69,66 %	1 120 000	
44.26	208 AVENUE BERTHELOT LYON (69007)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	535	400 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	40 000,34		40 000,34	100 %	475 000	
2017	40 034,67		40 034,67	100 %	475 000	
44.27	LE GRAND ANGLE - 31 COURS EMILE ZOLA VILLEURBANNE (69 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	376	500 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	-	47 981,40	47 981,40	0 %	470 000	
2017	-	47 981,40	47 981,40	0 %	470 000	
44.28	LE DIPLOMATE - 51 AVENUE JEAN JAURES LYON (69007)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	418	580 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	52 526,36		52 526,36	100 %	590 000	
2017	37 273,12	15 593,16	52 866,28	70,50 %	700 000	
44.29	ACTIVILLAGE - ZAC DU CHENE BRON (69 500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 412	990 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	50 834,87	52 615,81	103 450,68	49,14 %	990 000	
2017	50 332,42	56 821,08	107 153,50	46,97 %	880 000	
44.30	VALPARC - RUE G. EASTMAN CHALON SUR SAONE (71 100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 010	780 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	18 933,72	63 450,00	82 383,72	22,98 %	730 000	
2017	19 030,28	63 450,00	82 480,28	23,07 %	660 000	

44.33	LE MANDINET II - 42 RUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL LOGNES (77 185)			Date d'apport	Nature	Surface m ²		
				01/01/2015	Bureaux	3 085		
	Val.	Valeur d'apport	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 750 000			65 000	2 815 000		
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
2016	193 580,31	106 645,00	300 225,61	64,48 %	2 600 000			
2017	153 585,45	133 580,00	287 165,45	53,48 %	2 260 000			
44.34	L'EDISON - 53 BLD. VAUBAN GUYANCOURT (78 280)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	456	570 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	35 196,92	19 644,57	54 841,49	64,18 %	620 000		
2017	53 008,27		53 008,27	100 %	620 000			
44.36	119/121 GRANDE RUE SEVRES (92 310)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	512	1 200 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	105 990,80		105 990,80	100 %	1 200 000		
2017	106 227,65		106 227,65	100 %	1 200 000			
44.37	AXE DE SEINE - 10BIS RUE ROUGET DE L'ISLE ISSY LES MOULINEAUX (92 130)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Commerces	156	670 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	50 795,59		50 795,59	100 %	700 000		
2017	17 949,37	28 827,84	46 777,21	38,37 %	800 000			
44.38	114 BLD. JEAN JAURES BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Commerces	185	1 800 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	114 635,43		114 635,43	100 %	1 950 000		
2017	115 931,45		115 931,45	100 %	2 050 000			
44.39	87-89 RUE DU GOUVERNEUR GENERAL FELIX EBOUE ISSY LES MOULINEAUX (92 130)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	492	1 650 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	137 466,98	17 337,36	154 804,34	88,80 %	1 670 000		
2017	119 875,53	20 000,00	139 875,53	85,70 %	1 670 000			
44.40	LE MELIES - 216 RUE DE PARIS MONTREUIL (93 100)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	728	1 340 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	143 481,44		143 481,44	100 %	1 450 000		
2017	138 835,01		138 835,01	100 %	1 570 000			
44.41	INDIVISION HENRI SPAAK - 12 RUE JULES FERRY ROSNY SOUS BOIS (93 561)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	1 663	1 800 000	
	Quote-part PLACEMENT PIERRE à 50 %	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
		2016	157 760,22	10 000,00	167 760,22	94,04 %	1 900 000	
2017		165 188,09	10 000,00	175 188,09	94,29 %	1 950 000		
44.47	ESPACE VITON - 24 AVENUE VITON MARSEILLE (13 009)			Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
				01/01/2015	Bureaux	2 869,50	4 500 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	384 520,48		384 520,48	100 %	4 600 000		
2017	386 426,40		386 426,40	100 %	4 600 000			

44.49	EUROPARC - 16 AV. LEONARD DE VINCI PESSAC (33600)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	786	1 060 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	95 232,85		95 232,85	100 %	1 000 000	
2017	96 066,81		96 066,81	100 %	1 000 000	
44.50	LA CONDAMINE - 27/37 RUE BALARD PARIS (75015)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	109	490 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	25 054,95	5 000,00	30 054,95	83,36 %	550 000	
2017	30 164,95		30 164,95	100 %	550 000	
44.51	121/123 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 476	4 850 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	360 016,80	55 315,17	415 331,97	86,68 %	4 720 000	
2017	327 259,66	51 400,00	378 659,66	86,43 %	4 720 000	
44.52	45 RUE HOUDAN SCEAUX (92330)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	59	480 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	36 263,56		36 263,56	100 %	570 000	
2017	36 320,73		36 320,73	100 %	580 000	
44.53	29 RUE TAITBOUT PARIS (75009)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	406	1 950 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	148 126,28		148 126,28	100 %	2 600 000	
2017	148 832,70		148 832,70	100 %	2 850 000	
44.54	13 RUE DE TALLEYRAND REIMS (51100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	691	1 190 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	72 774,32		72 774,32	100 %	1 190 000	
2017	72 774,32		72 774,32	100 %	1 190 000	
44.56	25/35 RUE DE L'EGLISE ANTONY (92160)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	64,50	205 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	7 862,64	4 175,82	12 038,46	65,31 %	180 000	
2017	13 556,70		13 556,70	100 %	180 000	
44.57	2/4 RUE DE BONE ANTONY (92160)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	2 009	4 100 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	305 265,80	53 237,11	358 502,91	85,15 %	4 000 000	
2017	296 944,76	65 113,04	362 057,80	82,02 %	3 750 000	
44.59	172 RUE DE PARIS LILLE (59000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	1 225	2 200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	193 174,49		193 174,49	100 %	2 450 000	
2017	193 573,16		193 573,16	100 %	2 500 000	
44.60	36/50 RUE DU GENERAL DONZELOT NEUILLY SUR MARNE (93330)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Commerces	707	1 390 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2016	112 807,40		112 807,40	100 %	1 260 000	
2017	113 086,96		113 086,96	100 %	1 260 000	

44.62	3 RUE NATIONALE BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	417	1 170 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	71 781,42	17 650,59	89 432,01	80,26 %	1 370 000
	2017	88 741,49	3 000,00	91 741,49	96,73 %	1 400 000
44.64	6 RUE DES VERDIERS MONTIVILLIERS (76290)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/01/2015	Bureaux	505	750 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	45 616,01		45 616,01	100 %	540 000
	2017	46 044,17		46 044,17	100 %	500 000
41.82	4/4BIS RUE DE LA GARE LEVALLOIS PERRET (92300)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		21/07/2015	Autres	1 310		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	280 000,00		280 000,00	100 %	4 900 000
	2017	269 347,82		269 347,82	100 %	5 100 000
41.83	17 RUE NATIONALE BELLE EGLISE (60540)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		14/09/2016	Hôtels / Séminaires	910		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	34 597,22		34 597,22	100 %	1 695 000
	2017	117 841,50		117 841,50	100 %	1 706 000
41.84	4 PLACE DE LA MARNE BUSSY SAINT GEORGES (77600)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		21/10/2016	Commerces	273,85		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	16 141,30		16 141,30	100 %	1 000 000
	2017	82 720,36		82 720,36	100 %	1 050 000
41.85	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		07/10/2016	Hôtels / Séminaires	3 251		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2016	34 758,33		34 758,33	100 %	4 190 200
	2017	291 581,46		291 581,46	100 %	4 190 200
41.86	13 AVENUE LEBRUN ANTONY (92188)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		09/01/2017	Bureaux / Agences	6 011		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2017	1 291 556,24		1 291 556,24	100 %	22 000 000
41.87	26/28 RUE DIDEROT NANTERRE (92000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		25/07/2017	Loc. Commerciaux	1 666		
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2017	129 523,99		129 523,99	100 %	4 750 000

41.88	LE CALYPSO - 4 RUE DE BRUGES DIJON (21000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				13/04/2017	Bureaux	564,78
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		750 000	29 500	51 591	210 319	1 041 410
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	70 986,26		70 986,26	100 %		1 050 000

41.89	ZAC DE BALMA GRAMONT BALMA (31130)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26/04/2017	Bureaux	7 554
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		21 293 200		406 800		21 700 000
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	850 522,50		850 522,50	100 %		21 293 200

41.90	100/102 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				14/06/2017	Bureaux / Commerces	1 430,20
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		9 500 000	475 000	714 500		10 689 500
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	223 211,45	54 657,00	277 868,45	80,33 %		9 500 000

41.91	CAPELLEN BUSINESS PARK (LUXEMBOURG)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				16/11/2017	Bureaux	7 745
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		29 620 368		2 097 602		31 717 970
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	247 637,81	28 400,00	276 037,81	89,71 %		29 620 368

TOTAL SCPI	PLACEMENT PIERRE			170 actifs pour 154 078,41 m ²		
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total
		292 623 882	1 398 660	1 675 215	295 697 757	
				Droits & Taxes	7 130 862	
					302 828 619	
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	17 392 280,41	2 623 137,90	20 015 418,31	86,89%		232 758 005 229 308 105*
2017	19 817 791,59	2 948 681,32	22 766 472,91	87,05%		324 492 948 236 279 380*

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	25,06	99,63%	25,26	99,34%	24,23	99,91%	22,50	99,94%	22,48	99,93%
Produits financiers avant prélèvements	0,01	0,04%	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,08	0,33%	0,17	0,66%	0,02	0,09%	0,01	0,06%	0,02	0,07%
TOTAL PRODUITS	25,15	100%	25,43	100%	24,25	100%	22,51	100%	22,50	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	2,82	11,21%	2,80	10,99%	2,44	10,07%	2,30	10,20%	2,40	10,67%
Autres frais de gestion	0,52	2,05%	1,83	7,18%	2,38	9,83%	1,79	7,96%	2,12	9,42%
Entretien du patrimoine	1,77	7,04%	0,11	0,45%	1,25	5,16%	1,20	5,32%	1,45	6,46%
Charges locatives non récupérables	5,45	21,67%	2,62	10,32%	2,26	9,31%	1,77	7,86%	1,76	7,84%
Sous-total charges externes	10,56	41,97%	7,36	28,94%	8,34	34,36%	7,06	31,34%	7,73	34,40%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine	0,02	0,08%	0,02	0,08%	0,01	0,06%	0,06	0,25%	0,01	0,03%
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	-1,02	-4,05%	1,91	7,52%	-0,38	-1,55%	-0,52	-2,32%	-0,95	-4,21%
Autres provisions nettes	0,64	2,54%	0,02	0,07%	-0,27	-1,12%	-0,05	-0,20%	-0,35	-1,56%
Sous-total charges internes	-0,36	-1,44%	1,95	7,67%	-0,64	-2,65%	-0,51	-2,27%	-1,30	-5,79%
TOTAL CHARGES	10,20	40,53%	9,31	36,62%	7,70	31,75%	6,55	29,11%	6,43	28,56%
RESULTAT COURANT	14,96	59,47%	16,12	63,38%	16,55	68,25%	15,96	70,89%	16,07	71,44%
Report à nouveau	9,13	36,30%	7,38	29,02%	5,84	24,09%	5,81	25,79%	5,95	26,44%
Variation du report à nouveau	-1,75	-6,96%	0,01	0,02%	0,004	0,01%	0,250	1,11%	0,857	3,81%
Variation autres réserves	-2,25	-8,94%	-0,41	-1,63%	-1,24	-5,12%	-0,64	-2,86%	-0,63	-2,79%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	16,71	66,43%	16,11	63,36%	16,29	67,16%	16,29	72,36%	16,20	72,01%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	16,706	66,41%	16,110	63,36%	16,290	67,16%	16,290	72,36%	16,200	72,01%

Les éléments de l'exercice 2017 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 881598.

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2016	Variations 2017	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	226 876 796,72	37 330 300,00	264 207 096,72
+ Cessions d'immeubles	40 520 570,26	3 270 000,00	43 790 570,26
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN		- 552 268,85	- 552 268,85
- Commissions de souscriptions	- 6 886 269,93	-3 009 110,87	- 9 895 380,80
- Acquisitions d'immeubles	- 251 718 994,65	- 89 425 679,93	- 341 144 674,58
- Frais d'acquisitions	- 2 780 265,39	- 4 965 067,83	- 7 745 333,22
- Divers		- 37 500,00	- 37 500,00
TOTAUX	6 011 837,01	- 57 389 327,48	- 51 377 490,47

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾	2017 ⁽²⁾
Capitaux propres au 31 décembre	74 881 238,28 243,72	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73
Valeur comptable	74 881 238,28 243,72	74 755 524,46 243,31	192 386 588,81 261,54	221 227 828,02 263,60	250 296 377,60 263,73
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	98 635 000,00 321,04	96 503 150,00 314,10	231 187 608,00 314,29	232 758 005,00 277,34	324 492 948,00 341,91
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	95 328 764,54 310,28	91 696 427,86 298,45	214 782 057,04 291,99	248 529 806,53 296,13	282 455 051,59 297,62
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	110 265 363,63 358,89	106 626 524,85 347,05	250 404 098,96 340,42	288 384 411,88 343,62	332 441 787,60 350,29

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

⁽¹⁾ Valeurs de PLACEMENT PIERRE SELECT 1 avant fusion

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

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2017

Table des matières

INTRODUCTION	47
ETAT DU PATRIMOINE	48
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	49
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	50
ANNEXES	51
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	56
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	58

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017, selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

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

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

LE COMPTE DE RESULTAT

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

L'ANNEXE

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

Au 31 décembre 2017, 114 250 parts ont été souscrites, dont 109 795 courant 2017, sur cette deuxième augmentation de capital.

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions	32 624,09		32 624,09	
Amortissements concessions	- 24 482,05		- 23 878,97	
Constructions sur sol d'autrui	532 805,42		532 805,42	
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	- 161 617,08		- 156 198,28	
Terrains et constructions locatives	295 248 743,63	324 492 948,00	209 665 526,37	232 758 005,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 3 293 800,00		- 4 594 852,14	
Provisions pour risques et charges	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74	- 58 589,74
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlés				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	292 275 684,27	324 434 358,26	205 397 436,75	232 699 415,26
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlés				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	226 891,50	226 891,50	207 167,77	207 167,77
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 981 871,01	1 981 871,01	2 831 774,03	2 831 774,03
Autres créances	2 044 036,96	2 044 036,96	1 343 698,29	1 343 698,29
Provisions pour dépréciation des créances	- 599 015,82	- 599 015,82	- 908 970,39	- 908 970,39
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 573 727,81	1 573 727,81	22 158 251,20	22 158 251,20
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	5 227 511,46	5 227 511,46	25 631 920,90	25 631 920,90
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 40 155 075,68	- 40 155 075,68	- 3 598 701,06	- 3 598 701,06
Dettes d'exploitation	- 1 185 166,55	- 1 185 166,55	- 1 090 520,55	- 1 090 520,55
Dettes diverses	- 5 838 786,57	- 5 838 786,57	- 5 112 308,02	- 5 112 308,02
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 47 179 028,80	- 47 179 028,80	9 801 529,63	9 801 529,63
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 27 789,33	- 27 789,33		
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 27 789,33	- 27 789,33		
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	250 296 377,60		221 227 828,02	
Valeur estimée du patrimoine		282 455 051,59		248 529 806,53

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2017

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	130 696 474,77			130 696 474,77
Capital remboursé	- 2 970 697,77			- 2 970 697,77
Capital en cours de souscription	681 615,00		16 798 635,00	17 480 250,00
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	29 234 692,02		20 531 665,00	49 766 357,02
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	- 967 496,85		-	- 967 496,85
Prime de fusion	65 230 309,36		-	65 230 309,36
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 784 318,76		- 8 582 695,68	- 17 367 014,44
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 441 770,87		-	- 8 441 770,87
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 343 020,65		- 553 714,50	- 896 735,15
Réserves	12 666 616,00			12 666 616,00
Report à nouveau	4 487 785,69	- 262 359,92	1 017 522,60	5 242 948,37
Résultat de l'exercice	12 335 480,18	-12 335 480,18	14 139 026,11	14 139 026,11
Acomptes sur distribution	-12 597 840,10	12 597 840,10	- 14 281 888,95	-14 281 888,95
TOTAL GENERAL	221 227 828,02	-	29 068 549,58	250 296 377,60

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 817 791,59	17 392 281,22
Charges facturées	5 733 455,77	5 509 100,96
Produits annexes	86 407,07	200 217,84
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 281 918,39	926 371,07
Transfert de charges immobilières	1 907,64	15 923,79
Total I : Produits immobiliers	26 921 480,46	24 043 894,88
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 5 733 455,77	- 5 509 100,96
Travaux de gros entretiens	- 1 281 918,39	- 926 371,07
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 692 935,01	- 617 621,06
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 446 120,00	- 521 768,44
DAP des placements immobiliers	- 6 021,88	- 44 111,84
Autres charges immobilières	- 1 745 250,14	- 1 567 188,01
Total II : Charges immobilières	- 9 905 701,19	- 9 186 161,38
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	17 015 779,27	14 857 733,50
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	18 748,12	18 748,12
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	474 369,21	187 307,32
Transferts de charges d'exploitation	8 011 678,71	3 153 133,75
Total I : Produits d'exploitation	8 504 796,04	3 359 189,19
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 2 116 583,84	- 1 774 476,20
Charges d'exploitation de la société	- 8 992 487,96	- 3 904 875,57
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	-18 748,12	- 18 748,12
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 164 414,64	- 190 226,62
Total II : Charges d'exploitation	- 11 292 234,56	- 5 888 326,51
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 2 787 438,52	- 2 529 137,32
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 117 814,71	- 63 883,60
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciation		
Total II : Charges financières	- 117 814,71	- 63 883,60
Résultat financier C = (I+II)	- 117 814,71	- 63 883,60
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	28 500,07	33 027,00
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles		37 740,60
Total I : Produits exceptionnels	28 500,07	70 767,60
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I+II)	28 500,07	70 767,60
RESULTAT NET (A+B+C+D)	14 139 026,11	12 335 480,18

ANNEXES

A l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 250 296 377,60 € et au compte de résultat de l'exercice, dégagant un bénéfice de 14 139 026,11 €.

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

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Dépenses prévisionnelles 2017	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Engagements reçus ou donnés	Non applicable
3.11 Cession de parts	PRODUITE
3.12 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.13 Informations complémentaires	PRODUITE
3.14 Expertise des immeubles	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels arrêtés ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes
- › Indépendance des exercices.

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant de la première année d'application du règlement ANC 2016-03, le changement de réglementation au 1^{er} janvier 2017 se traduit par un changement de méthode comptable au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

La mise en place de la provision pour gros entretien a entraîné un ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017, et ce à hauteur de 465 253,75 euros (ajustement comptabilisé dans le compte report à nouveau).

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

Afin de mettre en harmonie la présentation des comptes avec les dispositions comptables, l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2017 distribué au mois de janvier 2018 a été intégré dans les comptes sous la rubrique « Dettes Diverses ».

Ainsi la valeur estimée du patrimoine figurant dans l'Etat du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

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

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

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

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur la durée de vie de l'immeuble sans excéder une durée de vingt ans. La dotation était reprise sur la d'émission.

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. DEPENSES PREVISIONNELLES 2017

Au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	Montant provision au 31/12/2016	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles 2017	1 281 918,39				-1 281 918,39	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2018)	1 982 480,00		- 4 380,00			1 978 100,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2019)	467 700,00	8 000,00	147 900,00			623 600,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2020)	321 800,00	6 600,00	154 300,00			482 700,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2021)	75 700,00	4 000,00	71 700,00			151 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2022)	0,00	2 000,00	56 000,00			58 000,00
TOTAUX	4 129 598,39	20 600,00	425 520,00	0,00	- 1 281 918,35	3 293 800,00

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

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cessions et droits	32 624,09			32 624,09
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrain et immeubles	208 325 262,21	88 955 568,00	3 823 714,50	293 457 115,71
Construction sur sol d'autrui	532 805,42			532 805,42
Agencements	1 205 102,67	470 111,88		1 675 274,55
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	207 167,77	22 993,27	3 269,54	226 891,50
TOTAL	210 302 962,16	89 448 673,15	3 826 984,04	295 924 651,27

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Au 01/01/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Solde au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Cession de droits	23 878,97	603,08		24 482,05
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Construction sur sol d'autrui	156 198,28	5 418,80		161 617,08
DES CHARGES A REPARTIR (Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles amortis sur 20 ans)				
Frais d'acquisitions	153 909,61		18 748,12	135 161,49

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	Au 01/01/2017	Dotation de l'exercice	Reprise	Au 31/12/2017
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	866 342,40	157 536,83	466 301,01	557 578,22
. des comptes clients / indivisions F.P.G.	26 099,15	1 756,51		27 855,66
. des comptes clients / indivisions extérieures	16 528,84	5 121,30	8 068,20	13 581,94
Sous total	908 970,39	164 414,64	474 369,21	599 015,82
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	4 594 852,14			
Changement de méthode - imputée sur le R.A.N	- 465 253,75			
Sous total	4 129 598,39	446 120,00	1 281 918,39	3 293 800,00
3. Pour risques et charges				
. sur solde BNP RIE 2007 à 2012	58 589,74			58 589,74
Sous total	58 589,74			58 589,74
TOTAL	5 097 158,52	610 534,64	1 756 287,60	3 951 405,56

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2016 s'élevait à 12 335 480,18 €. Il a été distribué un dividende de 12 597 840,10 €. La différence, 262 359,92 € a été prélevée sur le report à nouveau.

2.7 VARIATION DU REPORT A NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte en juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Par ailleurs, et comme mentionné précédemment, le compte report à nouveau est également augmenté sur l'exercice par la mise en application de la provision pour gros entretien.

Report à nouveau au 01/01/2017	4 487 785,69
Affectation du résultat 2016	- 262 359,92
Mise en application de la provision pour gros entretien	465 253,75
Reconstitution du report à nouveau par part soit 5,03 € x 109 795 parts nouvelles	552 268,85
Total du report à nouveau au 31/12/2017	5 242 948,37

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges locatives à régulariser	143 769,47
Factures à établir	44 926,77
Sous total	188 696,24
Autres créances : avoirs à recevoir	12 982,05
Autres créances : indivisions extérieures reversements	51 305,47
Sous total	64 287,52
TOTAL	252 983,76

3.2 CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation :	
Remunération de la gérance	178 660,21
Factures non parvenues	276 443,50
Charges locatives à régulariser	349 378,17
Locataires avoir à établir	171,72
Sous total	804 653,60
Dettes diverses :	
Commissions souscription décembre 2017	273 153,28
Charges à payer au titre de provision travaux	8 299,03
Charges à payer indivisions extérieures	16 751,84
Charges d'Etat à payer	37 254,00
Sous total	335 458,15
Dettes financières :	
Intérêts courus à payer	66 112,18
Sous total	66 112,18
TOTAL	1 206 223,93

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits C. Avance - compensation progressivité loyers rue Diderot	3 839,56
Produits C. Avance - indemnité exceptionnelle Doc Biker	23 949,77
TOTAL	27 789,33

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

CHARGES	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	
PRODUITS	
Dégrèvements impôts taxes foncières	28 500,07
TOTAL	28 500,07

3.8. EMPRUNTS BANCAIRES

Conditions de l'emprunt bancaire souscrit auprès de la Banque Palatine à hauteur de 15 000 000 € :

- › Nature : Emprunt In Fine
- › Date de souscription : 31/08/2017
- › Durée : 24 mois
- › Taux : Euribor + 1 % (si euribor négatif, il sera considéré comme égal à 0 %)

Par ailleurs, la SCPI PLACEMENT PIERRE bénéficie d'une facilité de caisse plafonnée à 25 000 000 €. Au 31/12/2017, le découvert bancaire du compte Banque Palatine est de 20 693 362,76 €.

VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		15 000 000,00		15 000 000,00
EMPRUNTS A TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAUX		15 000 000,00		15 000 000,00

3.11. CESSION DE PARTS

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

3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1^{er} rang sur le bien immobilier sis à Balam au 2 et 4 avenue de Galilée.

3.13 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant sur le compte de résultat s'élève à 61 250,00€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.14. EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	293 457 115,71	208 325 262,21
Agencements	1 675 214,55	1 205 102,67
Frais d'acquisition des immeubles	1 812 093,20	1 812 093,20
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	- 1 695 679,86	- 1 676 931,71
	295 248 743,63	209 665 526,37
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	1 793 174,77	2 708 542,40
Charges à régulariser	143 769,47	91 852,37
Factures à établir	44 926,77	31 379,26
	1 981 871,01	2 831 774,03
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	-	2 954,98
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	44 326,10	62 969,07
Produits à recevoir	51 305,47	85 606,34
Notaire	1 851 026,60	1 096 128,62
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	97 378,79	96 039,28
	2 044 036,96	1 343 698,29
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 573 727,81	22 158 251,20
	1 573 727,81	22 158 251,20

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	4 594 852,14	4 999 454,77
Reprise de la période	- 1 281 918,39	- 926 371,07
Reprise pour le transfert s/RAN	- 465 253,75	-
Dotations de la période	446 120,00	521 768,44
Provision fin de période	3 293 800,00	4 594 852,14
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	58 589,74	58 589,74
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	58 589,74	58 589,74
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	4 393 980,23	3 594 989,86
Découvert BFCC autorisé	1 620,51	3 711,20
Découvert PALATINE autorisé	20 693 362,76	-
Emprunt	15 000 000,00	-
Intérêts courus	66 112,18	-
	40 155 075,68	3 598 701,06
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	178 660,21	110 287,69
Fournisseurs d'exploitation	138 437,04	115 062,03
Factures non parvenues	276 443,50	285 230,56
Locataires créditeurs	242 075,91	269 637,87
Avoirs à établir	171,72	6 302,60
Charges à régulariser	349 378,17	303 999,80
	1 185 166,55	1 090 520,55
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	130 828,19	108 990,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	235 742,01	382 899,62
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	3 551,53	1 919,58
C.R.L.	509,79	2 013,85
Charges d'Etat à payer	37 254,00	27 570,00
Charges à payer	298 204,15	182 388,23
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	5 132 696,90	4 406 526,74
	5 838 786,57	5 112 308,02

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2017

PRODUITS	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	2 182 502,93	2 165 679,51
Refacturation taxe sur les bureaux	478 038,22	373 091,53
Diverses refacturations	53 898,58	82 268,73
Provisions sur charges	3 019 016,04	2 888 061,19
	5 733 455,77	5 509 100,96
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privées assujetties à TVA	13 656,70	11 072,63
Honoraires sur régularisations des charges	1 025,87	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	71 724,50	189 145,21
Condamnation locataire art. 700		
	86 407,07	200 217,84
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	1 907,64	15 923,79
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscription prélevées sur la prime d'émission	2 986 424,00	2 621 797,20
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	22 686,88	20 182,55
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	4 965 067,83	490 954,00
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	20 200,00
Frais de souscription d'emprunt	37 500,00	-
	8 011 678,71	3 153 133,75
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	18 400,00
Dégrèvement taxe foncière	28 500,07	14 627,00
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	37 740,60
	28 500,07	70 767,60

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2017

CHARGES	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	692 935,01	617 621,06
	692 935,01	617 621,06
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	778 776,13	677 290,17
Taxes sur les bureaux non récupérables	102 739,58	124 545,22
Provisions pour charges sur lots vacants	856 689,12	752 646,93
Assurance	7 045,31	12 705,69
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	1 745 250,14	1 567 188,01
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	2 116 583,84	1 774 476,20
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	61 250,00	59 000,00
Honoraires d'expertises	113 250,00	86 269,00
Honoraires dépositaire	35 000,00	30 069,48
Honoraires prestations dégrèvement taxe foncière	11 083,53	9 556,00
Honoraires de commercialisation	107 685,75	129 420,71
Honoraires d'avocats	28 168,81	90 168,62
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	17 263,69	10 753,77
Information des associés (rapports annuels / documentations)	68 117,30	65 000,00
Déplacements, missions, réceptions	11 217,15	20 184,99
TVA non récupérable	28 338,45	26 358,39
C.V.A.E.	183 146,00	134 747,00
Rémunération du conseil	18 000,00	34 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	2 560,30	2 938,83
Services bancaires	1 427,10	1 126,38
Frais de souscription d'emprunt	37 500,00	-
Autres charges	965,17	28 168,83
Libre		
Sous total 1	724 973,25	727 762,00
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	4 965 067,83	490 954,00
Pertes sur créances irrécouvrables	293 336,01	23 979,82
Commissions de souscriptions	2 986 423,99	2 621 797,20
Tva non déductible s/commissions de souscriptions	22 686,88	20 182,55
Sous total 2	8 267 514,71	3 156 913,57
Total 1 + 2	8 992 487,96	3 904 875,57
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	5 418,80	5 418,80
Dotations amortissement droit d'occupation	603,08	38 693,04
	6 021,88	44 111,84
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	18 748,12	18 748,12
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	18 748,12	18 748,12
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

S.C.P.I. PLACEMENT PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs les associés de Placement Pierre,

En ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, conformément aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI, je vous présente notre rapport relatif à notre mission de contrôle et d'assistance pour l'exercice 2017.

Au cours de l'année écoulée et notamment lors de notre réunion du 9 avril 2018, les membres de votre Conseil de Surveillance se sont réunis pour examiner le rapport de gestion et les documents que vient de vous présenter la Société de Gestion.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de cet exercice et dans le cadre de la 2^{ème} Augmentation de Capital ouverte mi-décembre 2016 plus de 109 000 parts nouvelles ont été souscrites permettant un développement important du patrimoine immobilier de votre SCPI. Il est passé de 232 758 005 euros à fin 2016 à 324 492 948 euros au 31 décembre 2017 et représente 154 078 m².

Pour ce faire votre société a procédé :

- à l'achat de 6 immeubles d'environ 25 000 m² pour un coût total de 94 millions d'euros,
- à la cession de 3 immeubles d'environ 4 000 m² pour un montant de 3 millions d'euros.

Dans un environnement concurrentiel très fort entre les SCPI, tant sur le marché de la location que dans la recherche d'investissements nouveaux, la Société de Gestion a souhaité anticiper la bonne fin de l'augmentation de capital en cours pour saisir les meilleurs investissements en terme de qualités immobilières et de rentabilité. A souligner qu'à cette occasion un 2^{ème} investissement a été réalisé hors de France, à Capellen au Luxembourg. Nous avons approuvé cette politique d'investissement et estimons que le développement de la société a été profitable de façon équilibré aux anciens et nouveaux associés.

A patrimoine identique (hors achats et ventes 2017) votre expert immobilier - Crédit Foncier Expertise - a estimé la valeur des immeubles détenus à 236 279 380 euros contre 229 308 105 euros à fin 2016, soit une augmentation de + 3,04 %.

Le Taux d'Occupation Financier moyen annuel est de 87,05 % contre 86,89 % pour 2016. Pour le 4^{ème} trimestre 2017 ce taux d'occupation ressort à 87,95 %, soit une évolution plus positive, les nouvelles acquisitions permettront de poursuivre cette tendance.

RESULTATS / DISTRIBUTION DES REVENUS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 14 139 026 euros contre 12 335 480 euros pour l'année précédente.

Suite aux Augmentations de Capital le nombre de parts en pleine jouissance est de 881 598 parts.

Le résultat par part s'élève donc à 16,04 euros contre 15,96 euros en 2016.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par la Gérance à 16,20 euros/part de pleine jouissance contre 16,29 euros/part en 2016, cela afin de limiter le prélèvement sur le Report à Nouveau à 16 centimes/part.

Ce dernier, qui a été doté au titre des 109 795 parts créées en 2017, s'élève à 5,37 euros/part, représentant 4 mois de distribution de revenus.

Les 16,20 euros de dividende font ressortir un taux de rentabilité de 4,76 %, soit une baisse de 0,40 % par rapport à 2016, mais appliqué à un prix moyen pondéré de la part en forte augmentation, 7,64 % par rapport à celui de 2016 – 340 euros en 2017 / 315,86 euros en 2016.

A noter que ces performances permettent à votre SCPI de figurer en très bonne place dans les classements des SCPI de même catégorie établis par les médias financiers. Exemple : Placement Pierre est 6^{ème} sur 32 SCPI de Bureaux pour son taux de rentabilité du dividende et 4^{ème} en performance globale, dividende+revalorisation de la part. (Source Investir 24/03/2018).

RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion soumet à votre vote 11 résolutions. Les Membres de votre Conseil de Surveillance ne formulent aucune remarque particulière à leur encontre. Enfin, tous les documents qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable et n'appellent aucun commentaire de notre part sur leur régularité et exactitude.

Nous vous invitons à approuver toutes ces résolutions.

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

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2017

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 145 206 027 € au 31 décembre 2017
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la
SCPI PLACEMENT PIERRE

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PLACEMENT PIERRE 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 PLACEMENT PIERRE 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 la note 1.1 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à la mise en place de la provision pour gros entretien.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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.

- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2017 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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.

RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT 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 comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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.

Fait à Paris, le 12 avril 2018

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes membre de
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
4 rue Brunel, 75017 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62 500 €
SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

SCPI PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placements Immobiliers à Capital fixe de 145 206 027 € au 31 décembre 2017
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la
SCPI PLACEMENT PIERRE

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA

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

Avec Foncia Pierre Gestion

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 18 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération est calculée au taux de 9,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2 116 583,84 € H.T. pour l'exercice 2017.

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

La commission payée par votre société à la société FONCIA PIERRE GESTION pour l'exercice 2017 s'élève à la somme de 3 009 110,87 € HT et a été imputée sur la prime d'émission.

Avec des agences du groupe FONCIA

Votre SCPI loue certains de ses actifs à des agences du groupe FONCIA :

- ▶ LYON (69) :
 - Locataire : FONCIA SAINT ANTOINE
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 108 531,98 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 27 543,17 €
- ▶ BUSSY ST GEORGES (77) :
 - Locataire : FONCIA GIEP
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 87 720,36 €
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ HYERES (83) :
 - Locataire : FONCIA ILES D'OR
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 83 118,48 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 20 779,62 €
- ▶ MONTPELLIER (34) :
 - Locataire : FONCIA MONTPELLIER
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 93 546,20 €
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ DIJON (21) :
 - Locataire : FONCIA MARCHAND TBI
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 70 986,26 €
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ BALMA (31) :
 - Locataire : FONCIA TOULOUSE
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 282 990,85 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 103 839,21 €
- ▶ ANTONY (92) :
 - Locataire : FONCIA GROUPE
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 1 291 556,22 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 322 889,06 €

Fait à Paris, le 12 avril 2018

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

Société de Commissariat aux Comptes membre de
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
4 rue Brunel, 75017 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62 500 €
SIRET 411 608 508 00031

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2017

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 14 139 026,11 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2017	14 139 026,11 €
Report à nouveau	4 225 425,77 €
Reprise Provision sur gros entretien vers Report à nouveau	465 253,75 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	552 268,85 €
Résultat disponible	19 381 974,48 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	-14 281 888,95 €
Report à nouveau après affectation du résultat	5 100 085,53 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 16,20 € en 2017.

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

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	250 296 377,60 €	263,73 €
Valeur de réalisation	282 455 051,59 €	297,62 €
Valeur de reconstitution	332 441 787,60 €	350,29 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Cessions d'actifs

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'année 2017 :

- Le 27/06/2017, la SCPI a cédé 603m² de bureaux situés Santos Dumont, 23 rue Louis Breguet à VELIZY VILLACOUBLAY (78 140) pour un montant de 520 000 € net vendeur.
- Le 18/10/2017, la SCPI a cédé 980 m² de bureaux situés Chemin du Petit Wasquehal à MARCQ EN BAROEUL (59 700) pour un montant de 900 000 € net vendeur.
- Le 21/12/2017, la SCPI a cédé 2 346 m² de bureaux situés Tour Malte à EVRY (91 000) pour un montant de 1 850 000 € net vendeur.

Recours à l'Emprunt

7^{ème} résolution :

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

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

Frais de déplacement

8^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 20 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

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

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2017, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2019 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de PLACEMENT PIERRE dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2018 d'un montant de 1 866,96 €TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,0020 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

11^{ème} résolution :

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

A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B

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

C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D

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

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

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

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

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

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

E

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

F

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

G

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

I

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

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

M

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

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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



PLACEMENT PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de 145 206 027 € au 31/12/2017

RCS Nanterre n° 337 646 764

Siège social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 16-28 en date du 25 novembre 2016