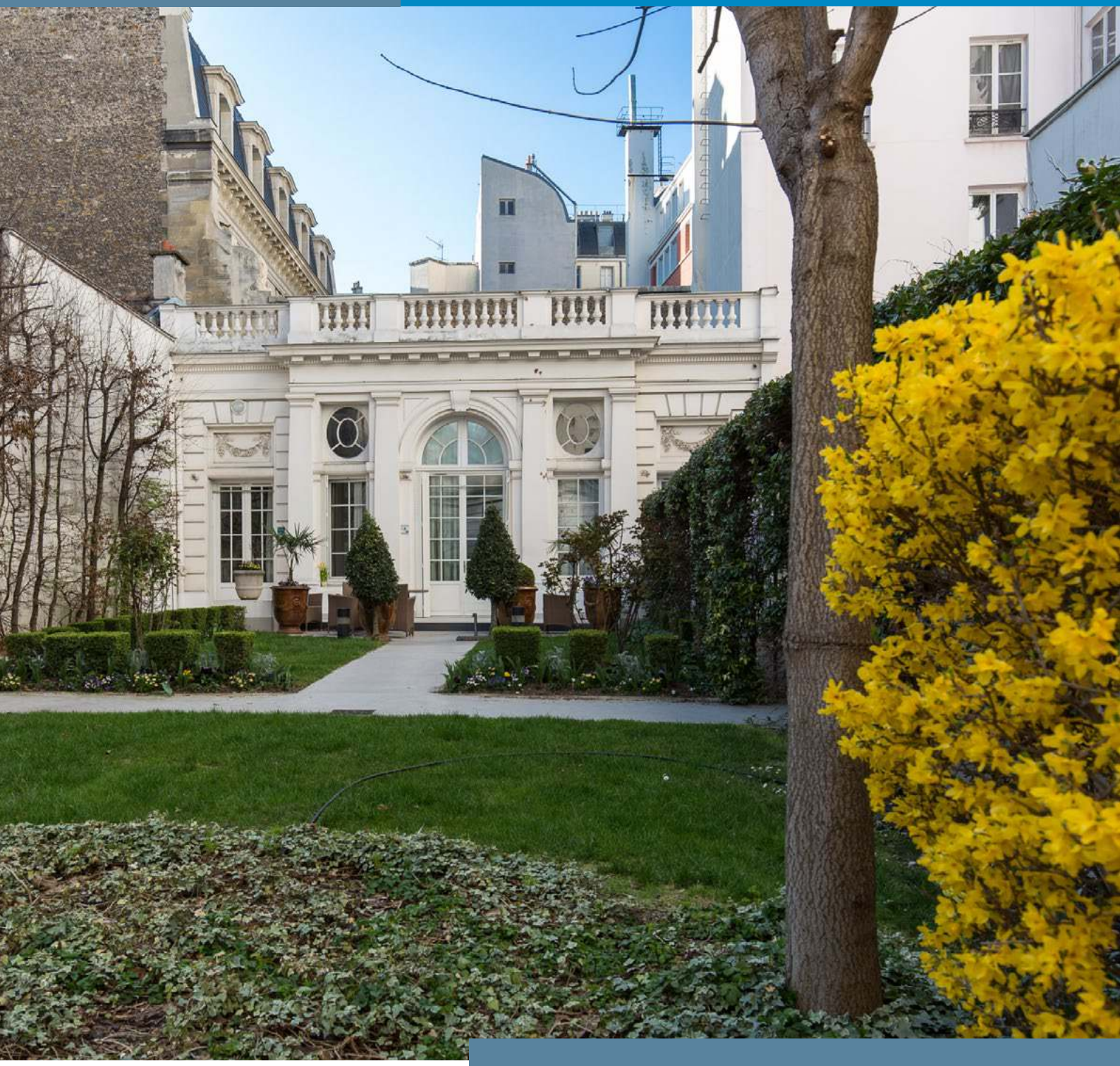
FIDUCIAL
GÉRANCE

Pierre Expansion

Rapport Annuel 2017



www.fiducial-gerance.fr

PIERRE EXPANSION

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 30 067 840 €
342 833 472 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-09 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2018

Exercice 2017

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance
Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Président du Conseil d'administration
Guirec PENHOAT

Administrateurs
Henri de GAUDEMARIS
Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE
Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

EURINVEST, représentée par Gérard ADDA, Président
Jean-Paul COLTAT
Dominique DUDAN épouse DELOCHE DE NOYELLE
Dominique GUILLET
Michel LAFARGUE
Yves PERNOT
Jean-Marie PICHARD
Jacques TCHENG
AAAZ, représentée par Monsieur Fabrice BLANC
ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE - sigle ACMN-VIE,
représentée par M. Pierre-Henri SACHÉ
SURAVENIR, représentée par M. Thomas GUYOT

Commissaire aux Comptes

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE
167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE
1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2017

Capitalisation	39 276 116€
Nombre de parts	187 924
Nombre d'associés	289
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	242,22 €
Valeur de reconstitution par part	282,45 €
Prix d'achat[1] au 31 octobre 2017	209,00 €
Prix de vente[1] au 31 octobre 2017	190,35 €
Périodicité de versement du dividende	semestrielle

[1] Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 4 % HT (4,8 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2017).

Patrimoine immobilier au 31/12/2017

Nombre d'immeubles	29
Valeur vénale hors droits	41 434 000 €
Taux d'occupation financier annuel	90,62 %
Loyers quittancés HT	2 687 287 €

Compte de résultat 2017 en € par part

Revenus locatifs	14,30 €	Charges non récupérables	2,41 €
		Charges d'exploitation	1,77 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,03 €	Résultat net	10,16 €
Résultat exceptionnel	0,01 €		

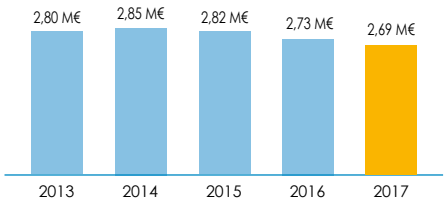
PIERRE EXPANSION

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2017	11,00 € / part
TRI 10 ans 2017 [2]	10,10 %
Taux DVM 2017 [3]	4,94 %

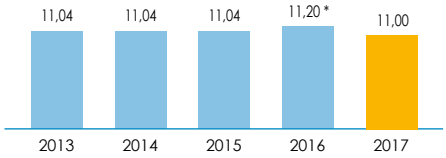
[2] source IEIF

[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

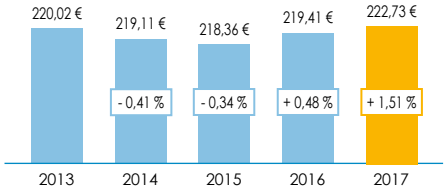


Évolution du dividende (en €/part)

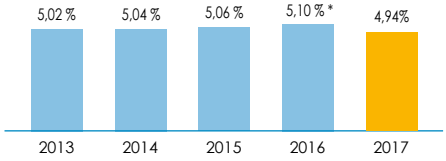


*hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

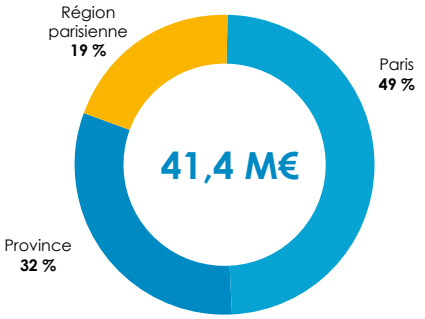


Évolution du taux DVM

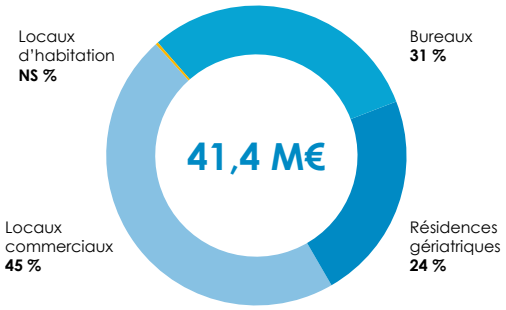


*hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2017



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2017 ..... page 5

Rapport de la Société de Gestion ..... page 6

Rapport du Conseil de Surveillance ..... page 14

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion ..... page 15

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017 ..... page 17

Présentation des comptes annuels ..... page 18

Annexe aux comptes annuels ..... page 23

Rapports du Commissaire aux Comptes ..... page 28

Texte des résolutions ..... page 31

© Photo : Christophe Audebert

20 rue de Longchamp à Paris 16ème

Les SCPI en 2017

Avec un total supérieur à 6 milliards €, soit une augmentation de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il a y a plus de 40 ans. Le second semestre (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1 % par rapport à fin 2016.

En 2017, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43 % (contre 4,64 % en 2016). Cette évolution s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+1,79 %) combinée à une politique de distribution mesurée de la part des gestionnaires (-3,28 %). Surtout, le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,78 % par rapport aux emprunts d'Etat à 10ans).

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts. ■

Le marché immobilier en 2017

L'année 2017 s'est terminée sur un excellent 4ème trimestre, permettant d'atteindre un chiffre de 26,4 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France. Ce chiffre est en retrait de 17 % sur 2016 mais constitue, après les records de 2014, 2015 et 2016, la 4ème meilleure année depuis la crise de 2008.

Le volume investi en bureaux reste stable depuis 2015, autour de 19 Md€, mais sa quote-part est passée de 60 % à 70 % du total. Les segments du commerce et des services sont en net retrait, avec, respectivement, 15 % et 5 % des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité représentent globalement autour de 2,5 Md€, soit 9 % du total.

L'Ile-de-France représente 74 % des volumes de transactions de 2017, un chiffre stable depuis 2 ans.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ pèsent 12,6 % du total placé en 2017, soit 3,3 Md€, un chiffre en légère progression depuis 2 ans.

La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est le reflet du niveau historique de la collecte : en volume, cette part de marché a plus que doublé en 2 ans, au détriment des SIIC et des assureurs. Les SCPI font désormais jeu égal avec les fonds d'investissement.

Plus généralement, la part des acquéreurs français ne cesse de croître depuis plusieurs années. Elle est aujourd'hui largement dominante, aucune autre nationalité ne représentant plus de 5% en volume. Ce phénomène reflète à la fois l'importance des capitaux disponibles chez les investisseurs français, et sans doute, de la part des acteurs étrangers, une recherche de rendements plus élevés.

Les investissements en commerce connaissent une décrue régulière depuis 2014, en valeur absolue comme en valeur relative. L'année 2017 reste toutefois au-dessus de la moyenne 2007-2013. Cette baisse des volumes placés s'explique essentiellement par la raréfaction des opérations de centres commerciaux, qui animaient le marché en 2014, année de référence. Les retail parks ont pris le relais.
Les pieds d'immeubles sont toujours convoités, la plupart des investisseurs restant en demande.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux «prime» se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3% dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Les investisseurs anticipent en effet la remontée des loyers, suite logique d'un taux de vacance très faible (moins de 3 % dans Paris, parfois moins dans les quartiers les plus tendus). Les grandes métropoles régionales connaissent le même phénomène, avec des rendements records de moins de 4 % à Lyon et une fourchette de 5 à 6 % dans les principales villes françaises.

En commerces, les taux ont également atteint des niveaux records, malgré les incertitudes qui pèsent sur certains secteurs d'activité, et les difficultés de certaines enseignes. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %. Une correction à la hausse peut toutefois s'observer sur certaines artères de centre-ville, ou pour certains actifs en périphérie de villes moyennes. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, le capital souscrit s'élève à 30 067 840 € et est divisé en 187 924 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1er trimestre 2017	200,69 €	220,36 €	289
2ème trimestre 2017	205,99 €	226,18 €	208
3ème trimestre 2017	204,60 €	224,65 €	253
4ème trimestre 2017	190,35 €	209,00 €	38
Total année 2017	**202,85 €**	**222,73 €**	**788**

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs
(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4 % HT (4,80 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 788 parts (0,42 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2017, 47 000 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2017, 54 parts étaient en attente de cession (soit 0,03 % du nombre total des parts).

Marché des parts année 2017

Sur l'ensemble du marché, 47 788 parts ont été échangées (soit 25,43 % du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2017, ce sont 2 124 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (8 dossiers représentant 1 924 parts) et de donation (1 dossier représentant 200 parts).
Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Investissements et arbitrages

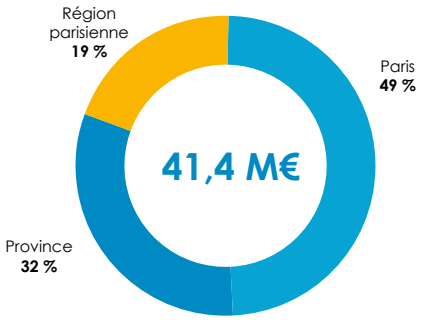
Aucun investissement nouveau n'a été réalisé au cours de l'exercice 2017. Néanmoins, postérieurement à la clôture, votre SCPI s'est portée acquéreur, dans le cadre d'une adjudication et moyennant un prix de 626 k€ AEM, d'un plateau vacant de 145 m² dans l'immeuble de bureaux du 86-88 rue du Point du Jour à Boulogne-Billancourt (92). Cette acquisition permet de reconstituer la pleine propriété de l'immeuble et de valoriser les plateaux déjà détenus par votre SCPI, qui était le seul autre copropriétaire, via notamment des travaux de rénovation des parties communes.

S'agissant des arbitrages, votre SCPI a cédé au cours du 4ème trimestre 2017 sa quote-part indivise de 6 % du portefeuille de 35 immeubles Nicolas à la SCPI Ficommerce, pour un prix de vente de 2 008 K€.

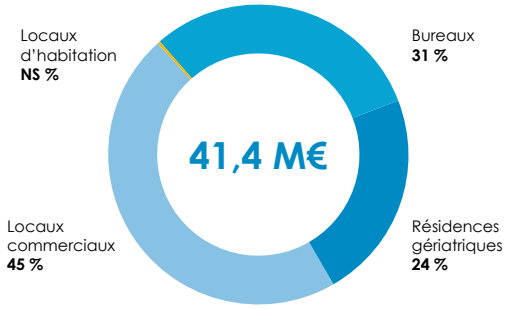
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie de 14 060 m² répartis sur 29 immeubles de la façon suivante :

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2017 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant.
Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 41 434 k€ hors droits au 31 décembre 2017.

À périmètre constant, la valeur vénale des actifs est stable par rapport à 2016.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidence gériatrique (K€)	TOTAUX (K€)
Paris	1 820	8 550	0	10 000	20 370
Région parisienne	5 500	2 170	0	0	7 670
Province	5 490	7 780	124	0	13 394
Totaux	**12 810**	**18 500**	**124**	**10 000**	**41 434**

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2016 (K€)	Valeur 2017 (K€)	Variation 2016/2017
15 rue Boissière - 75016 PARIS	9 720	10 000	2,9 %
31 rue Boissière - 75016 PARIS	700	800	14,3 %
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 620	1 720	6,2 %
7 rue de Clichy - 75009 PARIS	960	1 050	9,4 %
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	760	840	10,5 %

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses de valeur constatée sur le patrimoine sont les suivantes :

Immeubles	Valeur 2016 (K€)	Valeur 2017 (K€)	Variation 2016/2017
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 590	1 310	-17,6 %
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 420	2 260	-6,6 %
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	1 220	1 100	-9,8 %
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (indivision)	2 490	2 370	-4,8 %
26/68 allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	3 590	3 470	-3,3 %

Les valeurs estimées (41 434 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (33 935 K€).

Taux d'occupation financier (TOF)

2017	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	92,27 %	91,17 %	89,56 %	89,46 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2017 par rapport à 2016

	2016	2017
TOF du 4ème trimestre	92,35 %	89,46 %
TOF annuel	92,93 %	90,62 %

Le niveau du TOF 2017 est en baisse par rapport à de celui de 2016, essentiellement causée par le départ des locataires de l'immeuble situé à Tours (134 m²) et Louveciennes (232 m²).

Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2017, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise.
Le volume des loyers quittancés en 2017, compte tenu de la libération de locaux est passé de 2 725 K€ à 2 687 K€ soit une variation à la baisse de 1,40 %.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes de la SCPI PIERRE EXPANSION au 31 décembre 2017 était de 1 719 m² (bureaux, locaux commerciaux et habitations confondus), dont 247 m² en habitation en cours d'arbitrage.

La vacance locative concerne des locaux situés au 45, rue René Goscinny à Angoulême (316 m²), 86/88 rue du Point du Jour à Boulogne (170 m²), 55 rue Thiers à Boulogne (136 m²), Résidence Belvédère Grammont à Tours (79 m²), 279 rue des Apothicaires (137 m²) à Montpellier et 16, résidence du Parc du Château à Louveciennes (232 m²).

Quant aux surfaces vacantes en arbitrage, celles-ci portent sur l'actif immobilier du 27, rue des Grangettes à Bar le Duc (247 m² de locaux à usage d'habitation).

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2017 représentent une surface globale de 706,5 m².

Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires sur les immeubles de Montigny le Bretonneux (441,6 m² de bureaux), du 86, rue du Point du Jour à Boulogne Billancourt (150 m² de bureaux) ou encore du 26/28 allée des Mycènes à Montpellier (115 m²).

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés dans le cadre d'un plan de travaux pluriannuel, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1er janvier 2017 (voir les règles et méthodes comptables décrites dans les annexes aux comptes annuels).

Ce plan pluriannuel à cinq ans comprend principalement pour 2018, la réfection de l'enrobé du parking de l'immeuble de la rue Jean Rondeau à Rouen, des travaux de réfection du hall et de la façade de l'immeuble de la rue du point du jour (copropriété), ainsi que la rénovation des locaux de la rue Thiers à Boulogne.

Les principaux travaux immobilisés réalisés pendant l'exercice 2017 ont concerné le site du 20 avenue Jean Rondeaux à Rouen (l'installation de garde-corps en toiture sur deux cellules et la mise en place de deux portiques à chaque entrée du parking), pour un total de 60 K€.

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 58 K€ de provisions pour dépréciation des créances douteuses en forte baisse par rapport à 2016. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- 86/88 rue du Point du Jour
  92100 Boulogne-Billancourt — 27 K€
- 1 à 16 résidences du Parc
  78430 Louveciennes — 13 K€
- 1 allée des Norottes Noisy le Grand — 10 K€

Les procédures contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants sont en cours. Nous avons pu récupérer 34 K€ net de créances sur exercices antérieurs.

Point sur le portefeuille des sites « Nicolas » en indivision

* La médiation judiciaire intervenue entre la SCPI CIFOCOMA 2 et les SCPI FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION a permis d'aboutir à un accord amiable, entre les parties, intervenu au cours du 1er trimestre 2017 portant notamment sur la cession de la quote-part de CIFOCOMA 2 dans l'indivision du portefeuille dit « Nicolas » au profit de FICOMMERCE.

Cet accord a été concrétisé par la régularisation de l'acte de cession intervenu le 31 août 2017.

La SCPI CIFOCOMA 2 a, ainsi, mis fin à son action judiciaire contre les SCPI FICOMMERCE et PIERRE EXPANSION et le juge du Tribunal de Grande instance de Nanterre a rendu une ordonnance de désistement d'instance et d'action le 21 décembre 2017.

*Par suite, FICOMMERCE a acquis les 6 % indivis détenus par la SCPI PIERRE EXPANSION dans l'indivision du portefeuille des immeubles dit « Nicolas » suivant un acte de cession régularisé le 28 novembre 2017.

Compte de résultat au 31 décembre 2017

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de PIERRE EXPANSION arrêtés au 31 décembre 2017 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel. Il est à noter que la présentation de ces états financiers a connu des évolutions sensibles depuis l'exercice précédent, compte tenu de la mise en place du nouveau plan comptable des SCPI depuis le 1er janvier 2017. Les principales règles et changements induits par ce plan comptable, qui portent notamment sur la comptabilisation de la provision pour gros entretiens en remplacement de la provision pour grosses réparations, sont décrits dans l'annexe aux comptes annuels.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2017

Le résultat net de Pierre Expansion ressort à 1 910 K€ au 31 décembre 2017 à comparer à 2 050 K€ au 31 décembre 2016, soit une baisse de 6,8%. Cette évolution s'explique par une baisse de revenus locatifs associée à une augmentation des charges immobilières, en partie liée à l'incidence du provisionnement des travaux de gros entretiens.

Les loyers s'élèvent à 2 687 K€ en diminution de 1,4 % par rapport à l'année 2016. Avec un taux d'occupation en baisse de 231 bp sur l'année, cette évolution s'est observée essentiellement sur les immeubles de Boulogne Billancourt, Tours et Angoulême.

Les travaux d'entretien courant et autres charges immobilières non refacturées aux locataires s'élèvent à 250 K€ à comparer à 261 K€ l'an passé. Cette évolution des charges immobilières est néanmoins compensée par la dotation nette de reprise de la provision pour gros entretiens. Etablie sur la base d'un plan de travaux à cinq ans, celle-ci représente, avec les travaux de gros entretiens réalisés pendant l'année, une charge nette de 212 K€ à comparer à 136 K€ l'an passé, soit 8 % des loyers quittancés contre 5 % en 2016.

En revanche, suite à un bon niveau d'encaissement des loyers, la charge nette relative aux clients douteux (dotation nette de la reprise pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables) diminue pour s'établir à 30 K€, à 1,1 % des loyers contre 2,1 % l'an passé.

Rapporté au nombre de parts, le résultat net s'élève cette année à 10,16 €. Compte tenu du niveau conséquent du report à nouveau permettant d'absorber sans difficulté une baisse du résultat annuel, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,00 € par part, faisant ressortir un rendement de 4,94 % par rapport au prix moyen acquéreur de l'exercice contre 5,10 % en 2016.

L'année 2018 constituera une année de transition en termes de résultat net, compte tenu de l'impact en année pleine de la vente des actifs du portefeuille Nicolas, le gérant ayant comme objectif de rester sélectif et vigilant pour le réemploi des fonds. Les réserves actuelles de votre SCPI permettent, néanmoins, d'envisager pour 2018 une reconduction du dividende annuel.

© Photo : Tous droits réservés

8 square Newton
à Montigny-le-Bretonneux

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance 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 de ces fonctions, treize (13) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2016-2017, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 27 février 2018.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2016-2017 a représenté 2,653 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2017.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,549 millions d'euros soit 96,3 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,104 millions d'euros, soit 3,7 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ».

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2. Les principes d'organisation

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
- la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2ème niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3ème niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3. Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4. Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :
- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2ème niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :
- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. Par le dépositaire

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;

- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).

3. Le contrôle des risques

Tel que la règlementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit
Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :
- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque.
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts
Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la société de gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.
Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire
Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché
Le risque de marché réside d'une part dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier), et d'autre part dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel
Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et part nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau).

Perspectives d'avenir : développement de la SCPI

Votre Société de Gestion continue de réfléchir aux orientations stratégiques de PIERRE EXPANSION afin de dynamiser votre SCPI, d'améliorer son rendement et de gérer de manière proactive son patrimoine.

Nous vous rendrons compte des pistes de réflexion que nous présenterons à votre Conseil de Surveillance ainsi que de nos actions dans les prochains B.T.I.

Adoption du réglement intérieur du Conseil de Surveillance

Nous vous informons que votre Conseil de Surveillance a adopté, lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 04 avril dernier, son règlement intérieur.

Celui-ci intègre les sujets portant sur les conflits d'intérêt et l'obligation de confidentialité en vue d'instaurer une bonne gouvernance recommandée par le Code de déontologie de l'ASPIM.

Le règlement intérieur traite notamment :
- des modalités de désignation des membres du Conseil de Surveillance
- des conflits d'intérêt
- de l'obligation de confidentialité
- des conditions de remboursement des frais
- des modes de convocation et de consultation du Conseil
- des modalités de révocation des membres.

Ce règlement intérieur sera communiqué à tout associé faisant acte de candidature au Conseil de Surveillance de manière qu'il ait connaissance de son contenu et s'engage à le respecter en cas d'élection.

Assemblée Générale

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement de l'autorisation relative à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance et ce, jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7ème) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 10 juillet 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'en 2017, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 11 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

© Photo : Tous droits réservés

66-68 rue de la Tombe Issoire à Paris 14ème

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance de la vie de votre SCPI PIERRE EXPANSION, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2017 ont atteint 2 687 287 € contre 2 725 334 € en 2016.
- Le bénéfice de l'exercice 2017 est de 1 910 123 € contre 2 050 355 € en 2016.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 92,27 % au 1er trimestre à 89,46 % au dernier trimestre 2017 en raison, notamment, de la vacance de l'actif d'ANGOULEME qui a été mis en arbitrage de manière à se repositionner sur un actif plus adapté.
- Marché secondaire : 788 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 47 000 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion. Il s'agit d'un reclassement de parts purement interne à un associé.
- Le passage de la provision pour grosses réparations (P.G.R.) à la provision pour gros entretiens (P.G.E.) à compter du 1er janvier 2017 a permis le renforcement du report à nouveau d'un (1) euro par part.
- Le dividende au titre de l'exercice 2017 est de 11 € par part avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,84 € par part.

Concernant les faits significatifs de l'exercice, il est à noter la vente de la quote-part indivise de 6% détenue dans le portefeuille de boutiques NICOLAS au profit de l'autre indivisaire, FICOMMERCE, expliquant, notamment, la diminution de la valeur d'expertise.

Au cours du premier trimestre 2018, il a été réalisé l'acquisition, au 86-88 rue du Point du Jour – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, d'un plateau de bureaux vacant de 145 m² de façon à reconstituer la pleine propriété de cet actif et permettre ainsi sa revalorisation.

Le rapport joint de la Société de Gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part.

Nous vous précisons que la constitution d'un portefeuille de vente d'actifs est en cours d'étude de manière à délester la SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Le réemploi des fonds issu de la vente de la quote-part du portefeuille des boutiques NICOLAS est à l'étude en vue d'améliorer le rendement de la SCPI.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50 % hors taxes des recettes brutes hors taxes de la Société versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 219 590,64 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

En outre, nous vous indiquons que votre Conseil de Surveillance, le 04 avril dernier, a adopté son règlement intérieur intégrant, notamment, les principes de bonne gouvernance et de bonne conduite.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou précision.

Le Président
EURINVEST
Représentée par Monsieur Gérard ADDA

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidence gériatrique	TOTAUX
Paris	4,39 %	20,64 %	-	24,13 %	49,16 %
Région parisienne	13,27 %	5,24 %	-	-	18,51 %
Province	13,25 %	18,78 %	0,30 %	-	32,33 %
Totaux	**30,92 %**	**44,65 %**	**0,30 %**	**24,13 %**	**100 %**

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1er novembre 1987 Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2013	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	221,10 €
2014	30 067 840 €	Néant	187 924	279	Néant	207,60 €
2015	30 067 840 €	Néant	187 924	281	Néant	219,60 €
2016	30 067 840 €	Néant	187 924	286	Néant	219,60 €
2017	30 067 840 €	Néant	187 924	289	Néant	209,00 €

1) Prix d'exécution payé par l'acheteur
- Pour l'année 2017, le prix indiqué correspond au prix d'exécution payé par l'acheteur lors de la confrontation du 31 octobre 2017.

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2013	722	0,41 %	1	N. S.	5 483,33 €
2014	1 038	0,55 %	395	N.S.	4 613,06 €
2015	107 397	57,15 %	595	N.S.	1 911,67 €
2016	615	0,32 %	366	N.S.	4 913,48 €
2017	47 788	25,43 %	54	N.S.	6 395,36 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividende versé au titre de l'année (1)	11,04 €	11,04 €	11,04 €	11,20 €*	11,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1er janvier	200,00 €	201,40 €	189,07 €	200,00 €	200,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1er janvier	5,52 %	5,48 %	5,84 %	5,60 %	5,50 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	220,02 €	219,11 €	218,36 €	219,41	222,73
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,02 %	5,04 %	5,06 %	5,10 %*	4,94 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	6,79 €	6,87 €	7,15 €	7,38 €	7,09 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre:
- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

** hors versement exceptionnel du report à nouveau pour 0,88 € par part*

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,88	99,48 %	15,14	99,55 %	15,01	94,86 %	14,50	98,24 %	14,30	99,37 %
Produits financiers [1]	0,08	0,52 %	0,06	0,39 %	0,07	0,42 %	0,04	0,27 %	0,03	0,19 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,01	0,06 %	0,75	4,72 %	0,22	1,49 %	0,06	0,44 %
Total	**14,96**	**100,00 %**	**15,21**	**100,00 %**	**15,83**	**100,00 %**	**14,76**	**100,00 %**	**14,39**	**100,00 %**
Charges [2]										
Commission de gestion	1,24	8,29 %	1,36	8,94 %	1,27	8,04 %	1,25	8,47 %	1,17	8,12 %
Autres frais de gestion	0,36	2,39 %	0,33	2,14 %	0,53	3,34 %	0,54	3,66 %	0,61	4,24 %
Entretien du patrimoine	0,71	4,74 %	0,00	0,00 %	0,09	0,54 %	0,47	3,18 %	0,49	3,38 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	1,83	12,25 %	1,47	9,68 %	1,16	7,33 %	1,26	8,54 %	0,85	5,87 %
Sous-total charges externes	**4,14**	**27,68 %**	**3,16**	**20,77 %**	**3,05**	**19,26 %**	**3,52**	**23,85 %**	**3,11**	**21,61 %**
Amortissements nets [3]	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	7,84 %
Provisions nettes [3]	-0,78	-5,19 %	0,75	4,95 %	0,65	4,13 %	0,69	4,67 %	-0,01	-0,05 %
Sous-total charges internes	-0,78	-5,19 %	0,75	4,95 %	0,65	4,13 %	0,69	4,67 %	1,12	7,79 %
Total	**3,36**	**22,48 %**	**3,91**	**25,72 %**	**3,70**	**23,39 %**	**4,21**	**28,52 %**	**4,23**	**29,41 %**
Résultat courant	**11,59**	**77,52 %**	**11,30**	**74,28 %**	**12,13**	**76,61 %**	**10,55**	**71,48 %**	**10,16**	**70,59 %**
Résultat exceptionnel	**-0,48**	**-3,18 %**	**0,02**	**0,12 %**	**0,03**	**0,16 %**	**0,36**	**2,44 %**	**0,00**	**0,00 %**
Résultat net	**11,11**	**74,34 %**	**11,32**	**74,40 %**	**12,16**	**76,77 %**	**10,91**	**73,92 %**	**10,16**	**70,63 %**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,08	0,52 %	0,28	1,82 %	1,11	7,02 %	-0,29	-1,96 %	0,84	5,84 %
Revenus distribués [1]	**11,04**	**73,81 %**	**11,04**	**72,57 %**	**11,04**	**69,76 %**	**11,20**	**75,88 %**	**11,00**	**76,47 %**

[1] avant prélèvement
[2] hors amortissement prélevé sur la prime d'émission
[3] dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	41 271 746		41 271 746
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	6 514 621	1 805 910	8 320 531
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	42 264 837	2 129	42 266 966
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission		1 225	1 225
- Frais d'acquisition non récupérables	4 357 656		4 357 656
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-148 614		-148 614
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-1 185 871	228 514	-957 357
Sommes restant à investir	**-170 611**	**2 031 070**	**1 860 459**

Composition du patrimoine au 31 décembre 2017

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	11/01/1989	217	Commerce	1 027 823	241 056	1 268 879
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/11/1989	793	Bureau	2 852 528	290 882	3 143 410
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	09/07/1991	190	Bureau	1 020 244	203 848	1 224 092
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	11/07/1991	170	Commerce	1 295 817	255 425	1 551 242
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	03/04/1992	62	Bureau	388 745	77 139	465 884
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	03/04/1992	136	Bureau	480 214	9 251	489 466
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	13/05/1992	120	Commerce	658 331	131 403	789 734
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	22/05/1992	1 105	Bureau	1 416 251	25 178	1 441 429
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	30/04/1993	70	Commerce	1 250 082	247 103	1 497 185
15 rue Boissière - 75016 PARIS	30/05/1996	1 030	Résidence gériatrique	6 890 656	0	6 890 656
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	04/03/1998	220	Commerce	381 123	74 648	455 770
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	01/01/2009	248	Bureau	220 000	0	220 000
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	01/01/2009	43	Bureau	172 000	0	172 000
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	01/01/2009	73	Commerce	263 000	0	263 000
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	01/01/2009	427	Commerce	712 000	0	712 000
27 Rue des Grangettes - 55000 BAR-LE -DUC	01/01/2009	247	Habitation	250 000	0	250 000
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	01/01/2009	53	Commerce	140 000	0	140 000
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	01/01/2009	2 116	Commerce	1 470 000	0	1 470 000
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	01/01/2009	548	Commerce	2 040 000	0	2 040 000
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	01/01/2009	3 048	Bureau	3 450 000	0	3 450 000
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	01/01/2009	345	Commerce	375 000	0	375 000
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2009	101	Commerce	430 000	0	430 000
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	01/01/2009	114	Commerce	240 000	0	240 000
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	140	Bureau	375 000	0	375 000
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	01/01/2009	134	Bureau	290 000	0	290 000
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	27/12/2010	612	Commerce	817 500	0	817 500
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	21/12/2011	637	Commerce	1 192 974	71 539	1 264 513
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (indivision)	26/07/2012	871	Bureau	2 326 050	47 900	2 373 950
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	17/12/2013	190	Commerce	1 510 000	95 400	1 605 400
Totaux		**14 060**		**33 935 338**	**1 770 774**	**35 706 111**

État du patrimoine

	31/12/2017				31/12/2016			
	Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)		Valeurs bilantielles (en €)		Valeurs estimées (en €)	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)								
Amortissements droits réels								
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	33 935 337,64	+	41 434 000,00	+	35 738 447,64	+	43 451 600,00
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	854 000,00			-	826 749,23		
Provisions pour risques et charges								
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		**33 081 337,64**		**41 434 000,00**		**34 911 698,41**		**43 451 600,00**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées								
Total II (immobilisations financières)								
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	11 095,84	+	11 095,84	+	11 766,60	+	11 766,60
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations								
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	656 331,96	+	656 331,96	+	531 558,12	+	531 558,12
Autres créances	+	38 864,71	+	38 864,71	+	69 652,88	+	69 652,88
Provision pour dépréciation des créances	-	302 002,59	-	302 002,59	-	303 251,72	-	303 251,72
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	2 701 395,38	+	2 701 395,38	+	3 000 434,97	+	3 000 434,97
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	2 575 440,97	+	2 575 440,97	+	494 755,03	+	494 755,03
Total III (actifs d'exploitation)		**5 681 126,27**		**5 681 126,27**		**3 804 915,88**		**3 804 915,88**
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour Litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	406 203,82	-	406 203,82	-	464 772,20	-	464 772,20
Dettes d'exploitation	+	49 206,64	+	49 206,64	-	52 742,47	-	52 742,47
Dettes diverses	-	224 250,68	-	224 250,68	-	227 693,43	-	227 693,43
Dettes diverses/Distribution	-	1 014 789,60	-	1 014 789,60	-	1 059 977,10	-	1 059 977,10
Total IV (passifs d'exploitation)		**-1 596 037,46**		**-1 596 037,46**		**-1 805 185,20**		**-1 805 185,20**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance								
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)								
Total V (comptes de régularisation)								
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		**37 166 426,45**				**36 911 429,09**		
Valeur estimée du patrimoine *				**45 519 088,81**				**45 451 330,68**

**Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971.*

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00			30 067 840,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	11 792 883,44			11 792 883,44
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 095 246,36		-1 225,00	-5 096 471,36
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-1 185 870,70		228 514,08	-957 356,62
Réserves				
Report à nouveau	1 386 216,07	-54 393,36	184 749,23	1 516 571,94
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 050 355,44	-2 050 355,44		
Résultat de l'exercice N			1 910 123,05	1 910 123,05
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 104 748,80	2 104 748,80		
Acomptes sur distribution N			-2 067 164,00	-2 067 164,00
Acomptes sur liquidation				
Total général	**36 911 429,09**	**-0,00**	**254 997,36**	**37 166 426,45**

Etat des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	

Compte de résultat

	Au 31/12/17	Au 31/12/16 *
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 687 286,57	2 725 333,65
Charges facturées	577 172,84	570 432,33
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	10 774,65	41 264,13
Reprises de provisions	230 000,00	68 492,34
Transferts de charges immobilières	1 225,00	
Total I : Produits Immobiliers	**3 506 459,06**	**3 405 522,45**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	577 172,84	570 432,33
Travaux de gros entretiens		68 492,34
Charges d'entretien du patrimoine locatif	91 372,87	20 728,90
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	158 860,46	239 876,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens	442 000,00	136 266,68
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**1 269 406,17**	**1 035 796,46**
Résultat de l'activité immobilière (A= I - II)	**2 237 052,89**	**2 369 725,99**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	2,59	3,78
Rentrées sur créances irrécouvrables	5 504,06	25 356,61
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	59 803,54	41 254,42
Total I : Produits d'exploitation	**65 310,19**	**66 614,81**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	219 590,64	234 798,78
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	88 970,25	102 037,64
Pertes sur créances irrécouvrables	31 190,59	22 225,68
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	58 554,41	102 424,52
Total II : Charges d'exploitation	**398 305,89**	**461 486,62**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B= I-II)	**-332 995,70**	**-394 871,81**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 006,15	7 029,16
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**5 006,15**	**7 029,16**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C=I-II)	**5 006,15**	**7 029,16**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 059,71	69 195,38
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**1 059,71**	**69 195,38**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		723,28
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		**723,28**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**1 059,71**	**68 472,10**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**1 910 123,05**	**2 050 355,44**

(*) Le compte de résultat au 31/12/2016 est présenté après reclassement de certains postes conformément au nouveau plan comptable des SCPI. Ces reclassements, qui n'ont pas d'impact net sur le résultat net, sont détaillés dans l'annexe aux comptes annuels.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	12 991 033	12 810 000	12 991 033	13 040 000
Locaux commerciaux	13 803 649	18 500 000	15 606 759	20 567 600
Habitations	250 000	124 000	250 000	124 000
Résidences gériatriques	6 890 656	10 000 000	6 890 656	9 720 000
Total	**33 935 338**	**41 434 000**	**35 738 448**	**43 451 600**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Habitations				
Résidences gériatriques				
Total général	**33 935 338**	**41 434 000**	**35 738 448**	**43 451 600**

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
20 Rue de Madrid - 75008 PARIS	172 000		172 000	
30 Avenue Mozart - 75016 PARIS	263 000		263 000	
30 Rue Miromesnil - 75008 PARIS	430 000		430 000	
68 Boulevard Saint-Marcel - 75005 PARIS	381 123		381 123	
20 Rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 027 823		1 027 823	
98 Avenue des Ternes - 75017 PARIS	1 295 817		1 295 817	
19 Rue de la Trémoille - 75008 PARIS	388 745		388 745	
31 Rue Boissière - 75016 PARIS	658 331		655 531	
7 Rue de Clichy - 75009 PARIS	1 020 244		1 020 244	
96-98 rue Paul Doumer - 75116 PARIS	1 250 082		1 250 082	
15 rue Boissière - 75016 PARIS	6 890 656		6 890 656	
66/68, rue de la Tombe Issoire/25, rue d'Alembert 75014 PARIS	1 510 000		1 510 000	
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	-		68 640	
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	-		46 440	
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	-		74 700	
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	-		64 500	
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	-		41 100	
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	-		65 280	
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	-		56 700	
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	-		61 800	
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	-		181 200	
2 rue Dufrénoy - 75016 PARIS (indivision)	-		58 080	
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	-		63 000	
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	-		387 000	
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	-		29 100	
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	-		30 600	
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	-		26 400	
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	-		39 000	
Total Paris	**15 287 820**	**20 370 000**	**16 578 560**	**21 345 000**

Désignation des immeubles	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Clos de la Fontaine - 1/3 Rue H. Welshinger - 78220 VIROFLAY	220 000		220 000	
1 Allée des Norottes - 196 Rue Pierre Brossolette - 93130 NOISY LE GRAND	712 000		712 000	
"Le Parc du Château" - 1 à 16 Résidence du Parc - 78430 LOUVECIENNES	375 000		375 000	
86/88 Rue du Point du Jour - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	2 852 528		2 852 528	
55 Rue Thiers - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	480 214		480 214	
1 Bis et 3 Avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	817 500		817 500	
8 square Newton - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX (indivision)	2 326 050		2 326 050	
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	-		31 800	
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	-		30 000	
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	-		18 900	
29 av Jjaurès - 92140 CLAMART (indivision)	-		51 000	
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	-		27 600	
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	-		18 900	
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHIEN LES BAINS (indivision)	-		32 100	
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	-		39 900	
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	-		25 500	
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	-		14 700	
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	-		12 900	
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	-		20 700	
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	-		28 500	
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	-		21 300	
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	-		21 600	
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	-		26 520	
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	-		12 300	
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	-		35 100	
Total région parisienne	**7 783 293**	**7 670 000**	**8 252 613**	**8 374 600**
27 Rue des Grangettes - 55000 BAR-LE -DUC	250 000		250 000	
7 Rue Victor Cousin - 06400 CANNES	140 000		140 000	
20 Avenue Jean Rondeaux - 76000 ROUEN	1 470 000		1 470 000	
25 Rue de la République - 84000 AVIGNON	2 040 000		2 040 000	
26/68 Allée de Mycènes - 34000 MONTPELLIER	3 450 000		3 450 000	
279 Rue des Apothicaires / 61/67 G. Dupuytren - 34000 MONTPELLIER	1 416 251		1 416 251	
38/40 Rue Nicolas Blanc - 59000 LILLE	240 000		240 000	
252/254 Avenue Grammont - 37100 TOURS	375 000		375 000	
258 Avenue de Grammont - 37100 TOURS	290 000		290 000	
45 rue de Périgueux - 16000 ANGOULEME	1 192 974		192 974	
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	-		43 050	
Total province	**10 864 225**	**13 394 000**	**10 907 275**	**13 732 000**
Total général	**33 935 338**	**41 434 000**	**35 738 448**	**43 451 600**

Annexe aux comptes annuels

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan

Changement de plan comptable

Le règlement du Comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999 ayant été abrogé, les SCPI disposent depuis le 1er janvier 2017 d'un nouveau plan comptable dont les principales règles sont décrites ci-dessous. La première application de ce nouveau plan comptable constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement ANC n°2014-03 modifié.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture est imputé en « report à nouveau » dans les capitaux propres d'ouverture de l'exercice. Celui-ci concerne la comptabilisation de la provision pour gros entretiens qui remplace la provision pour grosses réparations (voir infra - Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens). Les autres changements introduits par le nouveau plan comptable n'ont pas d'incidence financière sur les capitaux propres d'ouverture et concernent principalement la présentation du résultat immobilier dans les états financiers et le traitement comptable des titres de participation contrôlés et non contrôlés. Les principaux reclassements entre le compte de résultat présenté au 31/12/16 selon l'ancien et le nouveau plan comptable sont détaillés dans le tableau de passage ci-dessous :

Charges (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable	Produits (en K€)	31/12/16 Nouveau plan comptable	Passage nouveau vs ancien	31/12/16 Ancien plan comptable
Grosses réparations (couvertes par PGR)		-68 [0]	68	Loyers	2 725		2 725
Travaux gros entretiens (couverts par PGE)	68	68 [0]					
Dotations aux prov pour gros entretiens	136	136 [1]		Reprises de provisions	68	68 [2]	0
Autres comptes de charges immobilières	831		831	Autres comptes de produits immobiliers	612		612
Charges immobilières	**1 036**		**900**	**Produits immobiliers**	**3 406**		**3 337**
Résultat de l'activité immobilière	**2 370**		**2 438**				
Commissions de la société de gestion	235		235				
Dotation provision pour grosses réparations		-136 [1]	136	Reprise provision pour grosses réparations	0	-68 [2]	68
Autres comptes de charges d'exploitation	227		227	Autres comptes de produits d'exploitation	67	)	67
Charges d'exploitation	**461**		**598**	**Produits d'exploitation**	**67**		**135**
Résultat d'expl. autre qu'activité immob.	**-395**		**-463**				
Charges financières				Produits financiers	7		7
Résultat Financier	**7**		**7**				
Charges exceptionnelles	1		1	Produits exceptionnels	69		69
Résultat exceptionnel	**68**		**68**				
Résultat net	**2 050**		**2 050**				

[0] Reclassement des travaux éligibles à la PGR dans le compte des travaux éligibles à la PGE
[1] Reclassement en résultat de l'activité immobilière de la dotation à la provision pour grosses réparations (136 K€)
[2] Reclassement en résultat de l'activité immobilière de la reprise sur provision pour grosses réparations (68 K€)

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Suite au changement de plan comptable intervenu au 1er janvier 2017, la provision pour grosses réparations calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés a été supprimée et remplacée par la provision pour gros entretiens. L'impact de changement de méthode est imputé directement sur le report à nouveau inscrit dans les capitaux propres d'ouverture :

	Capitaux propres d'ouverture 1/1/2017
RAN au 1/1/2017 avant nouveau plan comptable	1 331 822,71
Annulation de la provision pour grosses réparations	826 749,24
Constitution provision pour gros entretiens	- 642 000,00
RAN au 1/1/2017 après nouveau plan comptable	**1 516 571, 94**

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la société de gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

Etat des immobilisations locatives

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	35 738 447,64	2 800,00	-1 805 910,00	33 935 337,64
Immobilisations en cours				
Total	**35 738 447,64**	**2 800,00**	**-1 805 910,00**	**33 935 337,64**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations exceptionnellles immobilisations locatives				
Gros entretiens	642 000,00	442 000,00	-230 000,00	854 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	**642 000,00**	**442 000,00**	**-230 000,00**	**854 000,00**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 1/1/2017	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2017	230 000	-	-	-	230 000	-
Dépenses sur 2018	200 000	-	280 000	-	-	480 000
Dépenses sur 2019	108 000	-	100 000	-	-	208 000
Dépenses sur 2020	84 000	-	42 000	-	-	126 000
Dépenses sur 2021	20 000	-	20 000	-	-	40 000
Dépenses sur 2022	-	-	-	-	-	-
Total PGE	**642 000**	**-**	**442 000**	**-**	**230 000**	**854 000**

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	11 095,84	11 095,84	
Créances locataires	354 329,37	354 329,37	
Autres créances	38 864,71	38 864,71	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**404 289,92**	**404 289,92**	

Dettes	Montants bruts	A un au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	406 203,82			406 203,82
Dettes d'exploitation	-49 206,64	-49 206,64		
Dettes diverses	224 250,68	224 250,68		
Dettes diverses / Distributions	1 014 789,60	1 014 789,60		
Produits constatés d'avance				
Total	**1 596 037,46**	**1 189 833,64**		**406 203,82**

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2017
Dépréciations des créances clients	303 251,72	58 554,41	-59 803,54	302 002,59
Total	**303 251,72**	**58 554,41**	**-59 803,54**	**302 002,59**

Délai de paiement clients et fournisseurs

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	6					263	8					212
Montant des factures en €	14 049	-61 302	-57 057	-2 074	5 935	-100 448	-45 544	10 489	3 419		500 680	469 044
Pourcentage des achats de l'exercice	1,38%	-6,04%	-5,62%	-0,20%	0,58%	-9,90%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-1,17%	0,27%	0,09%	0,00%	12,90%	12,08%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

Etat des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2017
Capital	30 067 840,00			30 067 840,00
Prime d'émission	8 542 938,03			8 542 938,03
Prélevement sur prime d'émission	-4 946 632,49	-1 225,00		-4 947 857,49
Prime de fusion	3 249 945,41			3 249 945,41
Prélevement sur prime de fusion	-148 613,87			-148 613,87
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 185 870,70	228 514,08		-957 356,62
Total	**35 579 606,38**	**227 289,08**		**35 806 895,46**

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants bruts 01/01/2017	Affectation	Montants bruts 31/12/2017
Report à Nouveau début exercice	1 570 965,30	-54 393,36	1 516 571,94
Résultat de l'exercice N-1	2 050 355,44	-2 050 355,44	
Dividendes versés aux associés		2 104 748,80	
Total	**3 621 320,74**	**-0,00**	**1 516 571,94**

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges Immobilières			
Charges locatives non récupérables	35 582,89	50 020,45	-14 437,56
Honoraires divers	43 458,75	99 808,02	-56 349,27
Impôts et taxes non récupérables	79 818,82	90 047,74	-10 228,92
Total	**158 860,46**	**239 876,21**	**-81 015,75**
Produits annexes immobliers			
Produits annexes	10 774,65	41 264,13	-30 489,48
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	1 225,00		1 225,00
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	**11 999,65**	**41 264,13**	**-29 264,48**

Eléments	Valeurs 31/12/2017	Valeurs 31/12/2016	Variations
Autres Charges d'Exploitation			
Honoraires Divers	53 042,07	66 956,12	-13 914,05
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	9 733,78	12 488,00	-2 754,22
Autres charges d'exploitation	26 194,40	22 593,52	3 600,88
Total	**88 970,25**	**102 037,64**	**-13 067,39**
Produits d'Exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	2,59	3,78	-1,19
Total	**2,59**	**3,78**	**-1,19**

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2017 : **187 924**		
Placements immobiliers	33 081 337,64	
Autres actifs nets [1]	4 085 088,81	
Valeur comptable	**37 166 426,45**	**197,77**
Valeur vénale des immobilisations locatives	41 434 000,00	
Autres actifs nets [1]	4 085 088,81	
Valeur de réalisation	**45 519 088,81**	**242,22**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00 % HT du prix de souscription	4 551 908,88	
Total	**4 551 908,88**	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,26 %	3 008 108,40	
Total	**3 008 108,40**	
Valeur de reconstitution	**53 079 106,09**	**282,45**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Rapport sur les comptes annuels

SCPI PIERRE EXPANSION
S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 decembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE EXPANSION relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires 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 01/01/2017 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 « Changement de plan comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, la note « Changement de plan comptable » résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.
  Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et la présentation qui en est faite.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernièressont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment 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.

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la société 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 société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 09 juin 2015.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.
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 civile de placement immobilier 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 Lyon, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

SCPI PIERRE EXPANSION
S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée 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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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.

1 – Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission de gestion au titre de ses fonctions d'administation et de gestion technique correspondant à 8.50 % HT des recettes brutes hors taxes.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 219 590.64 € HT.

2 – Commissions de souscription

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit conformément aux statuts de votre société une commission calculée sur :

- les cessions de parts sur le marché secondaire de 4 % HT du prix d'exécution pour chaque cessionnaire ;
- les mutations à titre gratuit (donations / successions) ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion de 77 € HT forfaitaire quel que soit le nombre de parts transférées.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 6 395.36 € HT.

3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts novuelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

5 – Commissions de suivi et de pilotage

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Fait à Lyon, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale
En tant qu'Assemblée Générale ordinaire
Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution
- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2017,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution
- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Troisième résolution
- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatrième résolution
- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 442 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 910 123,05 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, après imputation de l'écart comptable entre la P.G.R. et la P.G.E. de +184 749,23 €, s'élève à 1 516 571,94 €

- **formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 426 694,99 €**

de répartir une somme de 2 067 164,00 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ prend acte que les deux acomptes semestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre;

4°/ prend acte qu'après prélèvement de la somme de 157 040,95 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 359 530,99 €.

Cinquième résolution
- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2017 à :

- **valeur comptable :**
  37 166 426,45 €, soit 197,77 € par part
- **valeur de réalisation :**
  45 519 088,81 €, soit 242,22 € par part
- **valeur de reconstitution :**
  53 079 106,09 €, soit 282,45 € par part.

Sixième résolution
- Approbation des conventions réglementées -

l'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont visées.

Septième résolution
- Fixation du montant des jetons de présence – Remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

1°/ fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 10 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point;

2°/ prend acte que les membres du Conseil pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Huitième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

FIDUCIAL - Direction de la Communication - © Photo : XXXXXXXXXX - ISSN : 2605-8855.

FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr