

Rapport Annuel 2015 Pierre Expansion



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2015

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 22 juin 2016

Exercice 2015

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 66

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.spci@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de Surveillance

EURINVEST, représentée par Gérard ADDA, Présidente

Jean-Paul COLTAT

Dominique GUILLET

Michel LAFARGUE

Yves PERNOT

Jean-Marie PICHARD

Jacques TCHENG

ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD VIE - sigle ACMN-VIE,
représentée par MM. Pierre GUTNER et Pierre-Henri SACHÉ

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 31/12/2015

Capitalisation	41 268 110 €
Nombre de parts	187 924
Nombre d'associés	281
Valeur nominale de la part	160,00 €
Valeur de réalisation par part	234,29 €
Valeur de reconstitution par part	281,02 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	219,60 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	200,00 €
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 31.12.2015).

PIERRE EXPANSION

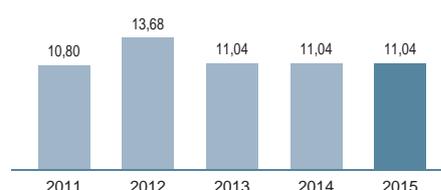
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/11/1987
Dividendes versés en 2015	11,04 €/ part
TRI 10 ans 2015	10,22 %
Taux DVM 2015 ⁽²⁾	5,06 %

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix d'achat (frais et droits inclus) moyen de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



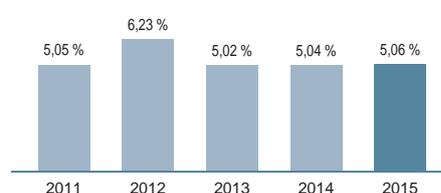
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



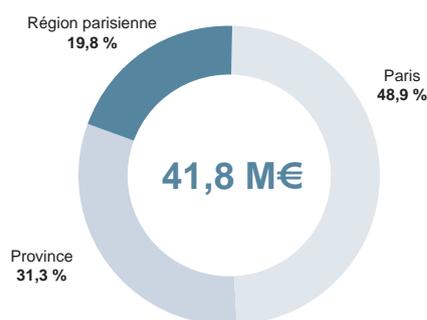
Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	64
Valeur vénale hors droits	41 835 900 €
Taux d'occupation financier annuel	95,2 %
Loyers quittancés HT	2 821 274 €

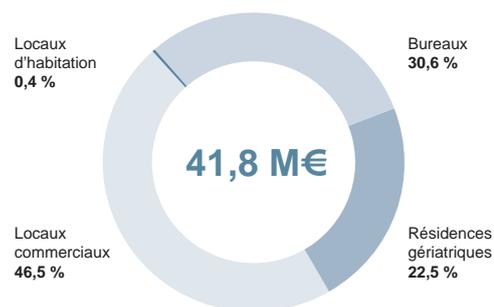
Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	15,01 €	Charges non récupérables	0,29 €
		Charges d'exploitation	2,44 €
		Charges financières	0,00 €
		Résultat exceptionnel	0,20 €
		Résultat net	12,15 €
Produits financiers	0,07 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	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 2015	PAGE 18
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 20
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 32
TEXTE DES RÉOLUTIONS	PAGE 35



26-68 allée Mycènes - « Le Thèbes » à MONTPELLIER (34000)

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

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 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Ile-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques, hors Paris, ont encore des taux de vacance élevés.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 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.

Vous aurez également à désigner dix (10) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous tenons à rendre un hommage à Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE qui nous a quittés le 20 septembre dernier.

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

Dans la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe, vous trouverez l'ensemble des documents présentés dans le cadre du projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2 dont les décisions sont de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital souscrit s'élève à 30 067 840 € et est divisé en 187 924 parts.

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2015	198,00 €	217,40 €	13
2 ^{ème} trimestre 2015	198,00 €	217,40 €	14
3 ^{ème} trimestre 2015	198,00 €	217,40 €	109
4 ^{ème} trimestre 2015	200,00 €	219,60 €	106

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : 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 242 parts (0,13 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution, soit une diminution de moitié par rapport à 2014.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, 107 155 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, 595 parts était en attente de cession (soit 0,32% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 107 397 parts ont été échangées (soit 57,15% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 960 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (3 dossiers). 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.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

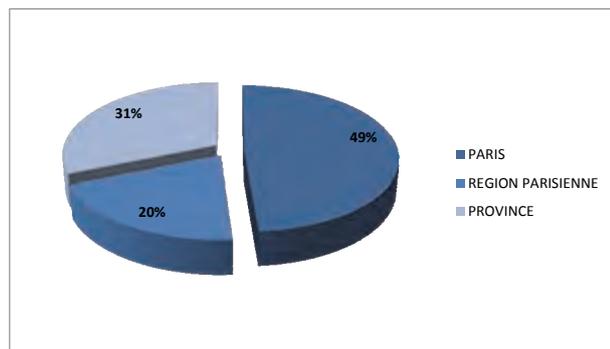
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI PIERRE EXPANSION totalise une superficie

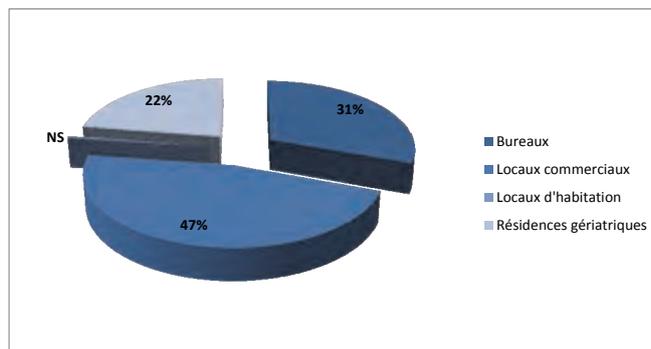
de 14 257 m² répartis sur 64 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

Le Cabinet BNP REAL ESTATE EXPERTISE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre Société au 31 décembre 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 41 835 900 € hors droits, soit une hausse de 15,53% par rapport à 2014 à patrimoine constant.



35-41 rue du Général de Gaulle
à ENGHEIN-les-BAINS (95800)

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'habitation (€)	Résidence gériatrique (€)	TOTAUX (€)
PARIS	1 595 000	9 443 400	0	9 400 000	20 438 400
REGION PARISIENNE	5 685 000	2 604 500	0	0	8 289 500
PROVINCE	5 510 000	7 448 000	150 000	0	13 108 000
TOTAUX	12 790 000	19 495 900	150 000	9 400 000	41 835 900

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	2 430 000 €	3 790 000 €	+56,0%
31 rue Boissière - 75016 PARIS	410 000 €	610 000 €	+48,8%
30 rue Miromesnil - 75008 PARIS	500 000 €	720 000 €	+44,0%
279 rue des Apothicaires / 61-67 rue G.Dupuytren 34000 MONTPELLIER	930 000 €	1 320 000 €	+41,9%
20 rue de Longchamp - 75016 PARIS	1 060 000 €	1 500 000 €	+41,5%

Hors immeubles en arbitrage, les baisses de valeurs ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
258 avenue de Grammont - 37100 TOURS	280 000 €	210 000 €	-25,0%
1 bis et 3 avenue de la Voulzie - 77160 PROVINS	780 000 €	740 000 €	-5,1%

Les valeurs estimées (41 835 900 €) sont supérieures aux valeurs comptables (35 738 448 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94,82%	95,17%	94,24%	96,63%

(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) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 ^{ème} trimestre	95,01%	96,63%
TOF annuel	95,03%	95,22%

Le niveau du TOF 2015 est en légère progression par rapport à de celui de 2014, les relocations en cours d'année ont permis de compenser les loyers

des locataires sortants et notamment sur l'immeuble situé à Provins (612 m²).

Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2015 ce qui a entraîné un impact significatif sur l'immobilier. Ainsi, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2015 est passé de 2 845 933 € à 2 821 274 € soit une variation de - 0,87%. Cette baisse est principalement liée aux pertes locatives suite aux départs de locataires au cours de l'exercice.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 était de 767 m² dont 175 m² de locaux à usage d'habitation en arbitrage. Elles concernent notamment des locaux à usage de bureaux dans les immeubles situés 26/68 allée des Mycènes (308 m²), 279 rue des Apothicaires (137 m²) à Montpellier et 86/88 rue du Point du Jour à Boulogne Billancourt (147 m²).

Les surfaces libérées au cours de l'année 2015 représentent 529 m². Le manque à gagner total des locaux vacants, hors immeubles en arbitrage, représente 97 991 € HT sur l'exercice 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre Société concernant les relocations s'est élevée à un montant de 46 318 € HT en 2015. Les relocations ont porté sur une surface globale de 918 m² principalement sur les immeubles suivants : Paris (42 m²), Montpellier (175 m²), Provins (612 m²), Noisy le Grand (88 m²) et représentent un loyer annuel total de 110 240 € HT.

Travaux

Votre Société de Gestion n'a réalisé aucuns gros travaux cette année.

Plan quinquennal

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016, une installation de garde-corps en toiture et une mise en conformité PMR des deux sanitaires au 20 avenue Jean Rondeau à Rouen, une réfection de la cage d'escalier au 86/88 rue du Point du jour à Boulogne Billancourt, ainsi qu'une rénovation des locaux au 258 avenue Grammont à Tours et au 26/28 allée des Mycènes à Montpellier. Le montant total des travaux à réaliser s'élève à 195 000 €.

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 76 155 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- 26/68 allée des Mycènes 34000 Montpellier	23 398 €
- 86/88 rue du Point du Jour 92100 Boulogne-Billancourt	15 036 €
- 1 à 16 résidence du Parc 78430 Louveciennes	13 943 €

Cette provision concerne principalement des retards de paiement. Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement des loyers impayés avec notamment la mise en place d'échéancier de règlement pour les locataires en difficultés.

Point sur l'acquisition des sites "Nicolas" en indivision en date des 5 et 7 septembre 2007

La SCPI CIFOCOMA 2, détentrice de 4,40% dans l'indivision du portefeuille NICOLAS, a demandé le partage de l'indivision. Nos propositions pour lui permettre de sortir de l'indivision, ayant été refusées, CIFOCOMA 2 a assigné PIERRE EXPANSION et FICOMMERCE, en demandant l'attribution de deux boutiques et à défaut le partage.

Toutes les actions sont menées en défense afin d'obtenir un accord amiable permettant la sortie de CIFOCOMA 2 de l'indivision.



86-88 rue du Point du Jour à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de Pierre Expansion ressort à 2 283 371 € au 31 décembre 2015 à comparer à 2 126 769 € au 31 décembre 2014, soit une progression de 7.4%.

Les loyers s'élèvent à 2 821 273 € en très légère baisse de 0.9% par rapport à l'année 2014.

Les travaux d'entretien courant et autres charges immobilières non refacturées aux locataires s'élèvent à 192 385 € à comparer à 238 097 € l'an passé.

La charge nette relative aux clients douteux (dotation nette de la reprise pour créance douteuse et pertes sur créances irrécouvrables) s'élève à 0.8% des loyers contre 1.5% l'an passé.

Aucuns travaux éligibles à la provision pour gros travaux n'ont été réalisés en 2015. Cette dernière a néanmoins fait l'objet d'une dotation annuelle égale à 5% des loyers quittancés, soit 141 064 €.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,04 € par part comme en 2014, faisant ressortir un rendement de 4,71% par rapport à la valeur de réalisation contre 5.45% en 2014. La baisse du rendement s'explique par l'augmentation significative de la valeur de réalisation (+15.7%).

POLITIQUE DE REMUNERATION

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, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, 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'un comité 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 exclusivement 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 pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

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 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 de la Firme 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 ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 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 ») de la Firme 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 CONTROLE 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 de la Firme FIDUCIAL.

1.4. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE 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 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne de la Firme FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble de la Firme, 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 audient 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 DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 2 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).

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- 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 des dites conventions,
- Désignation de dix (10) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, dix (10) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- EURINVEST, représentée par Gérard ADDA,
- Monsieur Christian CHABAS, démissionnaire
- Monsieur Jean-Paul COLTAT,
- Monsieur Dominique GUILLET,
- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE,
- Monsieur Michel LAFARGUE,
- Monsieur Yves PERNOT,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Jacques TCHENG,
- ACMN-VIE, représentée par Messieurs Pierre GURTNER et Pierre-Henri SACHÉ.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Christian CHABAS, démissionnaire,
- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, décédé le 20 septembre dernier, à qui nous rendons hommage dans le cadre de l'exécution de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Nous avons également reçu une (1) candidature recevable qui fait l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette résolution portant sur la désignation de dix (10) membres au Conseil de Surveillance ne trouvera application que dans le cas où les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption ne sont pas adoptées.

En effet, en vue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption, une résolution portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des

mandats pourvus au sein de la SCPI est soumise à votre vote de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons que qu'aucun emprunt n'a été souscrit en 2015 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25 % de la capitalisation de la Société,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance, étant précisé qu'en cas de réalisation de l'opération de fusion-absorption, les jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2016 seront ceux adoptés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de SELECTIPIERRE 2 du 23 juin 2016.

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 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 Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, se trouvent à la fin de la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe au 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

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 produits locatifs de l'exercice 2015 ont atteint 2 821 274 € contre 2 845 933 € en 2014.
- Le bénéfice de l'exercice 2015 est de 2 283 371 € contre 2 126 769 € en 2014.
- Le taux d'occupation financier a varié au cours de l'exercice : passant de 94,82% au 1^{er} trimestre à 96,63% au dernier trimestre 2015.
- Marché secondaire : 242 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 107 155 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2015 a été de 11,04 € par part comme en 2014.

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.

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 et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 239 251,61 € 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'à l'occasion de l'opération de fusion-absorption :

- La **quatrième résolution** prévoit dans son dernier alinéa le prélèvement sur le compte « report à nouveau » d'une somme maximale de 165 373,12 €, soit 0,88 € par part, aux fins de distribution de dividende à titre exceptionnel aux associés,
- La **dixième résolution** prévoit la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats pourvus au sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

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. Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
EURINVEST
Représentée par Monsieur Gérard ADDA



14-18 rue de Chaligny à PARIS 12^{ème}

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 I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES
(à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation	Résidence gériatrique
PARIS	3,81%	22,57%	-	22,47%
REGION PARISIENNE	13,59%	6,23%	-	-
PROVINCE	13,17%	17,80%	0,36%	-
TOTAUX	30,57%	46,60%	0,36%	22,47%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 1^{er} novembre 1987

Nominal de la part : 160 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. 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	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2011	30 067 840 €	Néant	187 924	275	Néant	197,68 €*
2012	30 067 840 €	Néant	187 924	276	Néant	200,00 €
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 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

* En l'absence d'échanges sur le 4^{ème} trimestre 2011, le prix d'exécution (payé par l'acheteur) n'a pas été déterminé et le prix indiqué correspond à la valeur de réalisation.

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2011	133	0,07%	11	N.S.	1 036,42 €
2012	59	0,03%	77	N. S.	472,09 €
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 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	10,80 €	13,68 €	11,04 €	11,04 €	11,04 €
dont % des revenus non récurrents	0%	19,74% *	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	182,18 €	200,00 €	200,00 €	201,40 €	189,07 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,93%	6,84%	5,52%	5,48%	5,84%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	213,83 €	219,57 €	220,02 €	219,11 €	218,36 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,05%	6,23%	5,02%	5,04%	5,06%
Report à nouveau cumulé par part (3)	10,17 €	6,72 €	6,79 €	6,87 €	7,15 €

(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 répartition du résultat de l'exercice précédent

* correspondant au versement d'une partie du report à nouveau

TABLEAU V – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	14,16	91,35%	14,15	95,69%	14,88	99,48%	15,14	99,55%	15,01	94,86%
. Produits financiers (1)	0,34	2,21%	0,25	1,72%	0,08	0,52%	0,06	0,39%	0,07	0,42%
. Produits divers	1,00	6,44%	0,38	2,59%	0,00	0,00%	0,01	0,06%	0,75	4,72%
* TOTAL	15,50	100,00%	14,79	100,00%	14,96	100,00%	15,21	100,00%	15,83	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	1,23	7,92%	1,21	8,15%	1,24	8,29%	1,36	8,94%	1,27	8,04%
. Autres frais de gestion	1,31	8,47%	0,71	4,80%	0,36	2,39%	0,33	2,14%	0,53	3,34%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	3,02%	0,55	3,73%	0,71	4,74%	0,00	0,00%	0,09	0,54%
. Charges locatives non récupérables	1,94	12,53%	1,14	7,73%	1,83	12,25%	1,47	9,68%	1,16	7,33%
Sous-total charges externes	4,95	31,95%	3,61	24,41%	4,14	27,68%	3,16	20,77%	3,05	19,26%
Amortissement net (3)										
. Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	0,24	1,57%	0,26	1,77%	0,08	0,54%	0,73	4,79%	0,75	4,74%
. Autres	0,11	0,71%	0,24	1,64%	-0,86	-5,74%	0,02	0,16%	-0,10	-0,62%
Sous-total charges internes	0,35	2,28%	0,50	3,41%	-0,78	-5,19%	0,75	4,95%	0,65	4,13%
* TOTAL	5,31	34,23%	4,11	27,81%	3,36	22,48%	3,91	25,72%	3,70	23,39%
* RESULTAT COURANT	10,19	65,77%	10,67	72,19%	11,59	77,52%	11,30	74,28%	12,13	76,61%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,14	-0,93%	0,37	2,52%	-0,48	-3,18%	0,02	0,12%	0,03	0,16%
Variation report à nouveau et réserves	-0,75	-4,85%	-2,63	-17,80%	0,08	0,52%	0,28	1,82%	1,11	7,02%
Revenus distribués (1)	10,80	70,61%	13,68	92,51%	11,04	73,81%	11,04	72,57%	11,04	69,76%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI – EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 01/01/2015 (*)	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
+ Fonds collectés	41 271 746 €		41 271 746 €
+ Cession d'immeubles (*)	6 514 621 €		6 514 621 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	4 357 656 €		4 357 656 €
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	42 253 070 €		42 253 070 €
+ Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-1 144 934 €		-1 144 934 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	148 614 €		148 614 €
- Dépôts et cautionnements	11 767 €		11 767 €
Sommes restant à investir	-129 674 €		-129 674 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	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	655 531	131 403	786 934
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 Brosolette - 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
61 rue de Montorgueil - 75001 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	68 640	0	68 640
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	46 440	0	46 440
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	74 700	0	74 700
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	64 500	0	64 500
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	41 100	0	41 100
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	65 280	0	65 280
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	56 700	0	56 700
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	61 800	0	61 800
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	181 200	0	181 200
2 rue Dufrenoy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	58 080	0	58 080
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	63 000	0	63 000
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	387 000	0	387 000
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	29 100	0	29 100
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	30 600	0	30 600

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	TOTAL (en €)
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	26 400	0	26 400
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	39 000	0	39 000
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	31 800	0	31 800
10 rue I.Nérat - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	30 000	0	30 000
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	18 900	0	18 900
29 av Jjaurès - 92140 CLAMART (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	51 000	0	51 000
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	01/01/2009	19	Commerce	27 600	0	27 600
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	18 900	0	18 900
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	32 100	0	32 100
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	01/01/2009	11	Commerce	39 900	0	39 900
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	9	Commerce	25 500	0	25 500
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	01/01/2009	3	Commerce	14 700	0	14 700
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	12 900	0	12 900
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	01/01/2009	7	Commerce	20 700	0	20 700
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	01/01/2009	2	Commerce	28 500	0	28 500
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	01/01/2009	8	Commerce	21 300	0	21 300
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	21 600	0	21 600
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	26 520	0	26 520
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	01/01/2009	5	Commerce	12 300	0	12 300
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	01/01/2009	6	Commerce	35 100	0	35 100
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	01/01/2009	4	Commerce	43 050	0	43 050
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	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		14 257		35 738 448	1 770 774	37 509 221

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- ANNEXE

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 35 738 447,64 €	+ 41 835 900,00 €	+ 35 738 447,64 €	+ 36 211 420,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 758 974,89 €	-	- 617 911,21 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	34 979 472,75 €	41 835 900,00 €	35 120 536,43 €	36 211 420,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €	+ 11 766,60 €
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 572 882,27 €	+ 572 882,27 €	+ 638 992,98 €	+ 638 992,98 €
Autres créances	+ 66 626,42 €	+ 66 626,42 €	+ 171 559,69 €	+ 171 559,69 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 242 081,62 €	- 242 081,62 €	- 260 419,59 €	- 260 419,59 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 445 552,39 €	+ 2 445 552,39 €	+ 3 103 288,71 €	+ 3 103 288,71 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 1 293 781,34 €	+ 1 293 781,34 €	+ 413 480,36 €	+ 413 480,36 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 409 089,14 €	- 409 089,14 €	- 379 535,13 €	- 379 535,13 €
Dettes d'exploitation	- 183 958,20 €	- 183 958,20 €	- 252 023,87 €	- 252 023,87 €
Dettes diverses	- 332 222,64 €	- 332 222,64 €	- 532 439,35 €	- 532 439,35 €
Dettes diverses/Distribution	- 1 030 598,07 €	- 1 030 598,07 €	- 1 076 804,52 €	- 1 076 804,52 €
TOTAL II	2 192 659,35 €	2 192 659,35 €	1 837 865,88 €	1 837 865,88 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+ 5 040,00 €	+ 5 040,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III			5 040,00 €	5 040,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	37 172 132,10 €		36 963 442,31 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		44 028 559,35 €		38 054 325,88 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du 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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	8 542 938,03 €			8 542 938,03 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 946 632,49 €			-4 946 632,49 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	3 249 945,41 €			3 249 945,41 €
Prélèvement sur prime de Fusion	-148 613,87 €			-148 613,87 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 144 934,17 €			-1 144 934,17 €
Réserves				
Report à nouveau	1 290 811,63 €	52 087,77 €		1 342 899,40 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 126 768,74 €	-2 126 768,74 €		
Résultat de l'exercice N			2 283 370,75 €	2 283 370,75 €
Acomptes sur distribution N-1	-2 074 680,97 €	2 074 680,97 €		
Acomptes sur distribution N			-2 074 680,96 €	-2 074 680,96 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	36 963 442,31 €		208 689,79 €	37 172 132,10 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	570 809,68 €	786 102,84 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	2 821 273,52 €	2 845 933,23 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Charges facturées	570 809,68 €	786 102,84 €
Travaux d'entretien	16 205,11 €	140,00 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	176 180,36 €	237 957,54 €	Autres produits divers	140 328,82 €	1 607,59 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	763 195,15 €	1 024 200,38 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	3 532 412,02 €	3 633 643,66 €
Rémunération de la société de gestion	239 251,61 €	255 606,63 €	Transferts de charges d'exploitation		
TVA NR Rémunération de la société de gestion					
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions					
Frais sur ventes					
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	99 484,03 €	61 092,84 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	41 699,55 €	38 874,80 €			
Dotation aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Provisions pour amortissements amodiations			Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	76 155,12 €	59 713,04 €	Provisions créances douteuses	94 493,09 €	55 137,28 €
Provisions pour grosses réparations	141 063,68 €	137 012,58 €	Provisions grosses réparations		
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	597 653,99 €	552 299,89 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	94 493,09 €	55 137,28 €
Charges financières		1 608,68 €	Produits financiers	12 584,26 €	12 787,10 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES		1 608,68 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	12 584,26 €	12 787,10 €
Charges exceptionnelles	29 173,83 €		Produits exceptionnels	33 904,35 €	3 309,65 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	29 173,83 €		TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	33 904,35 €	3 309,65 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 283 370,75 €	2 126 768,74 €			
TOTAL GENERAL	3 673 393,72 €	3 704 877,69 €	TOTAL GENERAL	3 673 393,72 €	3 704 877,69 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	12 991 033	12 790 000	12 991 033	11 309 900
Locaux commerciaux	15 606 759	19 495 900	15 606 759	15 811 520
Habitations	250 000	150 000	250 000	150 000
Résidences gériatriques	6 890 656	9 400 000	6 890 656	8 940 000
Total	35 738 448	41 835 900	35 738 448	36 211 420
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Habitations				
Résidences gériatriques				
Total				
TOTAL GENERAL	35 738 448	41 835 900	35 738 448	36 211 420

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
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	655 531		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		68 640	
64 rue Saint Louis en Ile - 75004 PARIS (indivision)	46 440		46 440	
25 bvd de la tour Maubourg - 75007 PARIS (indivision)	74 700		74 700	
1 rue de Chazelles - 96 rue de Courcelles - 75017 PARIS (indivision)	64 500		64 500	
45 rue de rochechouart - 75009 PARIS (indivision)	41 100		41 100	
151 rue d'Alésia - 75017 PARIS (indivision)	65 280		65 280	
199 rue de la convention - 75015 PARIS (indivision)	56 700		56 700	
331 bis rue de Vaugirard - 75015 PARIS (indivision)	61 800		61 800	
2 rue Donizetti - 75016 PARIS (indivision)	181 200		181 200	
2 rue Dufrénoy - 75016 PARIS (indivision)	58 080		58 080	
66 rue Kléber - 75016 PARIS (indivision)	63 000		63 000	
64 rue de Passy - 75016 PARIS (indivision)	387 000		387 000	
73 bvd Berthier - 75017 PARIS (indivision)	29 100		29 100	
71 rue Mocquet - 75017 PARIS (indivision)	30 600		30 600	
50 rue Damrémont - 75018 PARIS (indivision)	26 400		26 400	
98 av de Flandres - 75019 PARIS (indivision)	39 000		39 000	
Total Paris	16 578 560	20 438 400	16 578 560	18 084 600
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	2 326 050		2 326 050	
1 rue Bokanowski - 92600 ASNIERES (indivision)	31 800		31 800	
10 rue I.Néret - 93600 AULNAY SOUS BOIS (indivision)	30 000		30 000	
9-11 av G.Peri - 92320 CHATILLON (indivision)	18 900		18 900	
29 av Jjaurès - 92140 CLAMART (indivision)	51 000		51 000	
34 place du Comte Haymon - 91100 CORBEIL ESSONNE (indivision)	27 600		27 600	
50 avenue de Paris - 95600 EAUBONNE (indivision)	18 900		18 900	
35-41 rue du Gal de Gaulle - 95800 ENGHEN LES BAINS (indivision)	32 100		32 100	
108 rue Grande - 77300 FONTAINBLEAU (indivision)	39 900		39 900	
1 rue des Marchés - 77400 LAGNY SUR MARNE (indivision)	25 500		25 500	
53 av Pierre Larousse - 92240 MALAKOFF (indivision)	14 700		14 700	
7 Place des Arts - 92360 MEUDON (indivision)	12 900		12 900	
3 bis av du Mchal Foch - 93360 NEULLY PLAISANCE (indivision)	20 700		20 700	
142 grande rue CDG - 94130 NOGENT SUR MARNE (indivision)	28 500		28 500	
6 rue Boursier - 91400 ORSAY (indivision)	21 300		21 300	
13 rue du Gal de Gaulle - 78120 RAMBOUILLET (indivision)	21 600		21 600	
198 rue Houdean - 92330 SCEAUX (indivision)	26 520		26 520	
9 av du Gal de Gaulle - 78140 VELIZY (indivision)	12 300		12 300	
26 av de Saint Cloud - 78000 VERSAILLES (indivision)	35 100		35 100	
Total Région Parisienne	8 252 613	8 289 500	8 252 613	7 293 820
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		1 192 974	
3-11 place de l'Hôtel de Ville - 60200 COMPIEGNE (indivision)	43 050		43 050	
Total Province	10 907 275	13 108 000	10 907 275	10 833 000
TOTAL GENERAL	35 738 448	41 835 900	35 738 448	36 211 420

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, 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 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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 éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par BNP PARIBAS REAL ESTATE consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015", la valeur vénale globale des immeubles, par nature, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation correspondant à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	35 738 447,64 €			35 738 447,64 €
	35 738 447,64 €			35 738 447,64 €

> Au cours de l'année 2015, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition ni aucun arbitrage.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Dépôts et cautionnements versés	11 766,60 €			11 766,60 €
	11 766,60 €			11 766,60 €

> Aucune variation n'a été constatée au cours de l'exercice 2015.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	617 911,21 €	141 063,68 €		758 974,89 €
. Provisions pour créances douteuses	260 419,59 €	76 155,12 €	-94 493,09 €	242 081,62 €
. Provisions pour litige et risque				
	878 330,80 €	217 218,80 €	-94 493,09 €	1 001 056,51 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 5% des loyers quittancés sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2016. Aucune grosse réparation n'a été réalisée en 2015.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2015 concernent principalement des locataires des immeubles "Le Thèbes - Montpellier" pour 23 397,56 €, "Point du jour - Boulogne Billancourt" pour 14 605,53 € et "Louveciennes" pour 13 942,80 €. Les reprises de provisions concernent des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2014

. Report à nouveau antérieur		1 290 811,63 €
. Résultat de l'exercice 2014		2 126 768,74 €
. Dividendes versés aux associés	2 074 680,97 €	
. Report à nouveau	1 342 899,40 €	
	3 417 580,37 €	3 417 580,37 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 11 juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	572 882,27 €	572 882,27 €	
. Créances fiscales	12 839,23 €	12 839,23 €	
. Débiteurs divers	53 787,19 €	53 666,17 €	121,02 €
	639 508,69 €	639 387,67 €	121,02 €

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 441 927.68 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 130 954.59 €.

> Les créances fiscales correspondent essentiellement à de la TVA à récupérer.

> A plus d'un an, les débiteurs divers représentent les fonds de roulement de charges versés aux syndicats de vos immeubles pour 121.02 €. A moins d'un an, les débiteurs divers correspondent au solde des débiteurs divers pour 53 666.17 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	409 089,14 €		409 089,14 €
. Locataires, avance sur charges	152 792,23 €	152 792,23 €	
. Dettes fiscales	72 162,69 €	72 162,69 €	
. Associés solde sur distribution	1 030 598,07 €	1 030 598,07 €	
. Créiteurs divers	291 225,92 €	291 225,92 €	
	1 955 868,05 €	1 546 778,91 €	409 089,14 €

> Les locataires créditeurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des avances locataires reçues en 2015 et qui concernent le quittancement de janvier 2016.

> Les dettes fiscales concernent principalement la TVA à payer du mois de décembre 2015 pour 21 654 € et la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 50 396.58 €.

> Les créiteurs divers concernent principalement :
les dividendes bloqués pour 24 131.60 €,
les dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 29 509.22 €,
le solde d'indivision pour 115 256.45 €

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Capital souscrit	30 067 840,00 €			30 067 840,00 €

> Aucune variation n'est constatée au cours de l'exercice 2015.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Plus ou moins-values réalisées s/ cessions d'immeubles	-1 144 934,17 €			-1 144 934,17 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Il n'y a pas eu de cession sur l'exercice 2015.

ETATS DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

. Engagements reçus : **169 675,00 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : **Néant**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	2 821 273,52 €	
. Charges facturées	570 809,68 €	
. Autres produits divers	<u>140 328,82 €</u>	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		3 532 412,02 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-570 809,68 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-16 205,11 €	
. Grosses réparations		
. Autres charges immobilières	<u>-176 180,36 €</u>	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) 2 769 216,87 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -338 735,64 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **2 430 481,23 €**

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES -41 699,55 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS NETTES D'EXPLOITATION -122 725,71 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION -122 725,71 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers) **2 266 055,97 €**

Produits financiers	12 584,26 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES	<u>12 584,26 €</u>	

RESULTAT COURANT **2 278 640,23 €**

Produits exceptionnels	33 904,35 €	
Charges exceptionnelles	<u>-29 173,83 €</u>	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		4 730,52 €

RESULTAT NET COMPTABLE	2 283 370,75 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 252 632,38 €	3 516 769,07 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 126 768,74 €	2 283 370,75 €
Cessions d'actifs		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-14 462,61 €	-238 728,37 €
Dotations aux provisions	<u>196 725,62 €</u>	<u>217 218,80 €</u>
Total des ressources	2 309 031,75 €	2 261 861,18 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-88 157,05 €	-176 083,98 €
Solde du dividende de l'exercice précédent	1 080 038,38 €	1 076 804,52 €
Acomptes sur dividendes de l'exercice	997 876,45 €	1 044 082,89 €
Acomptes sur liquidation d'actifs		
Acquisitions d'actifs		
Reprise d'amortissements et de provisions	<u>55 137,28 €</u>	<u>94 493,09 €</u>
Total des emplois	2 044 895,06 €	2 039 296,52 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	3 516 769,07 €	3 739 333,73 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

763 195,15 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	570 809,68 €
- les travaux d'entretien et de réparation	16 205,11 €
- les charges non récupérables	35 884,46 €
- les impôts et taxes	86 361,19 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	29 216,09 €
- les honoraires de relocation	16 536,00 €
- des honoraires divers	8 182,62 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

597 653,99 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	239 251,61 €
- 8,50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts	239 251,61 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent

99 484,03 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	30 195,00 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	16 295,86 €
- les honoraires du dépositaire	23 072,22 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	8 666,61 €
- diverses charges de gestion courante	19 754,34 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

41 699,55 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

217 218,80 €

sont détaillées au point "état des provisions"

217 218,80 €

LES CHARGES FINANCIERES pour

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

29 173,83 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE comprennent

3 532 412,02 €

- les loyers des immeubles	2 821 273,52 €
- les charges immobilières refacturées	570 809,68 €
- les autres produits de l'activité immobilière	140 328,82 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

94 493,09 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	94 493,09 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	
- les reprises de provisions pour litiges	
- les transferts de charges	

LES PRODUITS FINANCIERS pour

12 584,26 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS pour

33 904,35 €

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent
contre un TOTAL DE CHARGES DE

3 673 393,72 €

1 390 022,97 €

LE SOLDE, soit

2 283 370,75 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2015 :	187 924	
Placements immobiliers	34 979 472,75 €	
Autres actifs nets (1)	2 192 659,35 €	
Valeur comptable	37 172 132,10 €	197,80 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	41 835 900,00 €	
Autres actifs nets (1)	2 192 659,35 €	
Valeur de réalisation	44 028 559,35 €	234,29 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
12% TTC du prix de souscription	5 283 427,12 €	
	5 283 427,12 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,56%	2 744 435,04 €	
Frais de commercialisation 1,80%	753 046,20 €	
	3 497 481,24 €	
Valeur de reconstitution	52 809 467,71 €	281,02 €

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

RAPPORT GENERAL

SCPI PIERRE EXPANSION

S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros

41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

RCS NANTERRE 342 833 472

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société PIERRE EXPANSION, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification des appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

L'annexe comptable expose les règles et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'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,
- les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Lyon, le 06 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

RAPPORT SPECIAL

SCPI PIERRE EXPANSION S.C.P.I. au Capital de 30 067 840 Euros

41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

RCS NANTERRE 342 833 472

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale du 22 juin 2016)

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.

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'administration et de gestion technique correspondant à 8.5 % HT des recettes brutes hors taxes.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 239 251.61 € 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 : 1 911.67 € 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 nouvelles, 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 06 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

PROJET DE RESOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, 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 2015, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 141 063,68 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 283 370,75 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 1 342 899,40 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 626 270,15 €

1°/ décide de répartir une somme de 2 074 680,96 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les deux (2) 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.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 208 689,79 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1 551 589,19 €.

L'Assemblée Générale approuve la décision de la Société de Gestion de procéder au prélèvement sur le compte « report à nouveau » de la somme maximale de 165 373,12 €, soit 0,88 € par part, aux fins de distribution d'un dividende à titre exceptionnel aux associés.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable
37 172 132,10 €, soit 197,80 € par part.
- valeur de réalisation
44 028 559,35 €, soit 234,29 € par part.
- valeur de reconstitution
52 809 467,71 €, soit 281,02 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et 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

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, à 10 000 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

NEUVIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Christian CHABAS, Jean-Paul COLTAT, Dominique GUILLET, Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, Michel LAFARGUE, Yves PERNOT, Jean-Marie PICHARD, Jacques TCHENG et des sociétés EURINVEST et ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD-VIE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de dix (10) membres du Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

- **Associés sortants se représentant**
(par ordre alphabétique)

ASSURANCES CREDIT MUTUEL NORD-VIE - sigle ACMN-VIE

Détenant 47 000 parts
412 257 420 R.C.S. PARIS - APE 6511Z
Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint Cyr - 75017 PARIS
Représenté par Messieurs Pierre GURTNER et Pierre-Henri SACHÉ

Monsieur Jean-Paul COLTAT - Né le 12 mars 1954
Demeurant à TOULOUSE (31)
Détenant 145 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant de deux structures immobilières en province et d'un GIE de maîtrise d'ouvrage

Monsieur Dominique GUILLET - Né le 2 juillet 1961 -
Demeurant à BRUXELLES
Détenant 113 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultant télécoms et systèmes d'information

Monsieur Michel LAFARGUE - Né le 24 décembre 1941 - Demeurant à AVIGNON (84)
Détenant 6 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Cadre informatique retraité

Monsieur Yves PERNOT - Né le 30 décembre 1945
Demeurant à ETOILE-SUR-RHONE (26)
Détenant 7 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur en chirurgie dentaire retraité et conseiller financier auprès de chirurgiens dentistes.

Monsieur Jean-Marie PICHARD - Né le 6 décembre 1938 - Demeurant à PUTEAUX (92)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Enseignant en droit des affaires et gestion fiscale à l'université de Paris et à la CCIP - Retraité et Président de l'association Défense de l'Épargne Foncière Immobilière (D.E.F.I.).

Monsieur Jacques TCHENG - Né le 25 avril 1948
Demeurant à LA TRONCHE (38)
Détenant 444 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur général de la REG établissement public à caractère industriel et commercial local en charge du service public de l'eau de Grenoble.

SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS Sigle EURINVEST

Détenant 16 parts
411 524 580 R.C.S. PARIS - APE 7022Z
Siège social : 106 rue de Miromesnil - 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Gérard ADDA

- **Associé faisant acte de candidature**
(par ordre alphabétique)

AAAZ - Société civile immobilière
Détenant 60 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, allée de Marivel - 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Fabrice BLANC

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de la SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.

DIXIEME RESOLUTION

Sous la condition suspensive de l'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2, l'Assemblée Générale décide, par dérogation à l'article 20 des statuts, de proroger d'une (1) année la durée de l'ensemble des mandats pourvus au

sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale 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.

Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI SELECTIPIERRE 2.