SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 6



Sommaire

4	**Présentation**
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	**Rapport de la Société de gestion**
20	**Les comptes au 31 décembre 2022**
24	**Annexes financières**
30	**Rapport du Commissaire aux comptes**
36	**Rapport du conseil de surveillance**
40	**Projets de résolutions**
44	**Glossaire**



SCPI MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 6

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 6

Société civile faisant offre au public
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 500 632 138
Visa AMF n° 07-31 du 27 novembre 2007

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : Mazars, domicilié : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représentée par Monsieur Gilles Magnan - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

Expert Immobilier

Le Crédit Foncier Immobilier Expertise a été nommé en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Conseil de surveillance

Monsieur Olivier Bernez, Madame Catherine Berthol, Monsieur Patrick Hans, Monsieur Daniel Le Doujet, Monsieur Jean-Louis Michard, Monsieur Marc Outtier, Madame Marie-Laure Pellotier (présidente), et Monsieur Jean Thorin.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Panorama

2023

L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM

SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 6

8 915 m²
répartis sur 18 immeubles.

1 837 €
de valeur de réalisation.

263
associés au 31 décembre 2022.

27 504 000 €
de capitalisation.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital de la SCPI se répartit entre 263 associés détenant 3 438 parts, pour un capital social de 22 003 200 €, soit 27 369 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 (1)
2018	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	-	8 000 €
2019	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	-	8 000 €
2020	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	-	8 000 €
2021	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	-	8 000 €
2022	**22 003 200 €**	**27 369 200 €**	**3 438**	**263**	**-**	**8 000 €**

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

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

À titre d'information :

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de parts n'a été inscrite sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026.

En juin 2021, la Société de gestion a procédé au remboursement total du prêt existant en capital et intérêts à hauteur de 7 849 709,17 € du crédit de 8 000 000 €.

Au 31 décembre 2022, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux révisable de 1,30%
- Capital restant dû 8 000 000 €
- Échéance annuel 104 000 €

Le montant des échéances annuelles reste soumis à l'évolution du taux EURIBOR 3 mois.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL	DATE DE REMBOURSEMENT
25/06/2021	PALATINE	IN FINE	8 000 000 €	5 ans	Refinancement de l'ancien crédit + besoins généraux de l'emprunteur		Variable 1,30%	25/06/2026
		TOTAL DES EMPRUNTS	**8 000 000 €**					

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centres villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine a été acquis entre 2007 et 2011, sur la base d'un prix moyen qui ressort à 1 120 € par m² habitable.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

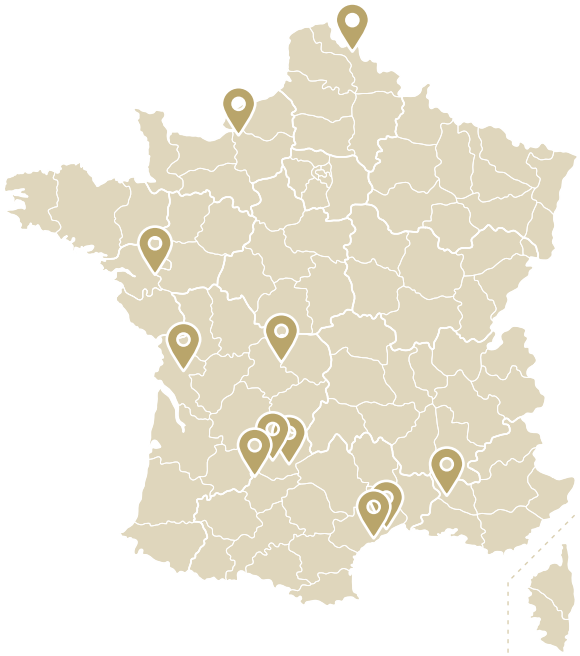
VILLES	ADRESSES	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES M²	NOMBRE DE LOT
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	418	6
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279	469	6
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000	356	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	300	3
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000	1 632	15
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	290	4
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	381	5
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	853	14
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 147	14
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500	328	4
PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	393	7
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000	184	3
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	327	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	185	4
SARLAT-LA- CANEDA	8, rue Magnanat	700 000	570	8
SARLAT-LA- CANEDA	2, rue Rousset	240 000	143	3
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000	713	10
TOTAL		**10 103 024**	**8 915**	**119**

Cession d'actif

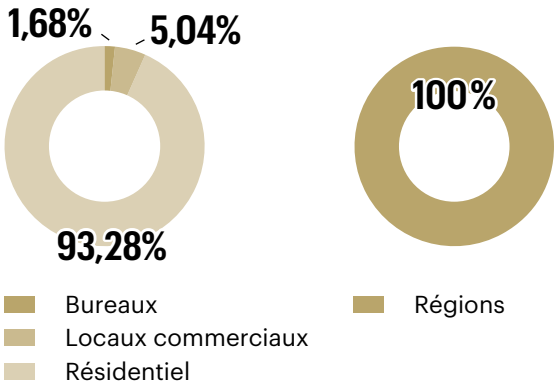
Aucune cession n'a été réalisé au cours de l'exercice 2022, ci-dessous les actifs cédés au cours des exercices précédents

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
19/04/2021	TOURCOING	52, rue de Guisnes	Bloc	160	190 000 €

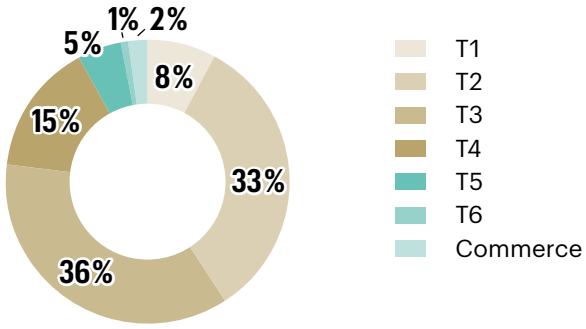
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Subventions

Le montant total cumulé des subventions perçues par la SCPI au 31/12/2022 s'élève à 958 568 €.

VILLES	ADRESSES	ACQUISITION HD EN €	TRAVAUX EN €	SUBVENTIONS EN €
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	808 082	132 461
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279	1 476 128	56 111
BEZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	586 923	17 057
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000	663 483	100 578
CAHORS	125, rue Fondue Haute 36 Jean Vidal	1 480 000	2 743 163	
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	529 337	
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	823 941	
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	1 457 312	66 032
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 489 953	
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500	662 072	55 238
LE-PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	1 079 786	152 168
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	513 587	837
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000	398 994	
ROUBAIX	Parkings	15 000	0	
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	596 236	88 569
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	339 396	
SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	700 000	1 340 132	64 518
SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	240 000	370 374	
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000	1 468 582	182 510
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	99 918	283 513	42 489
TOTAL		**10 202 942**	**17 630 991**	**958 568**

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 678 913 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2021 s'élevaient à 630 860 €.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 55 339 € au titre de l'exercice 2022. En comparaison, au titre de l'exercice 2021 les honoraires s'élevaient à 63 002 €.

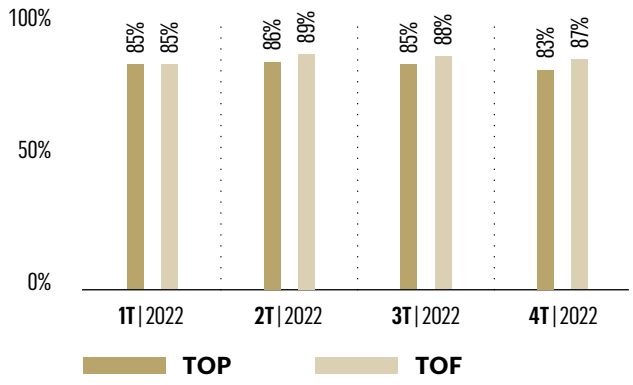
Indicateurs de performance

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

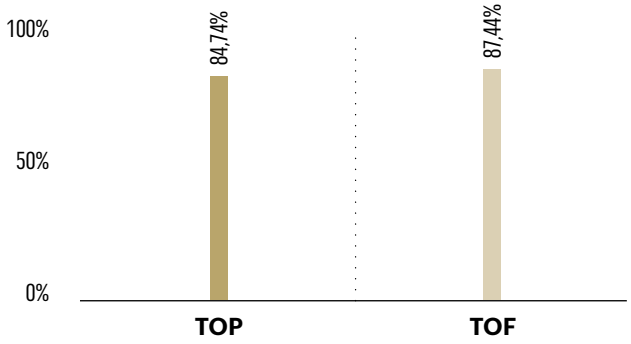
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



Taux d'occupation physique et financier annuel :

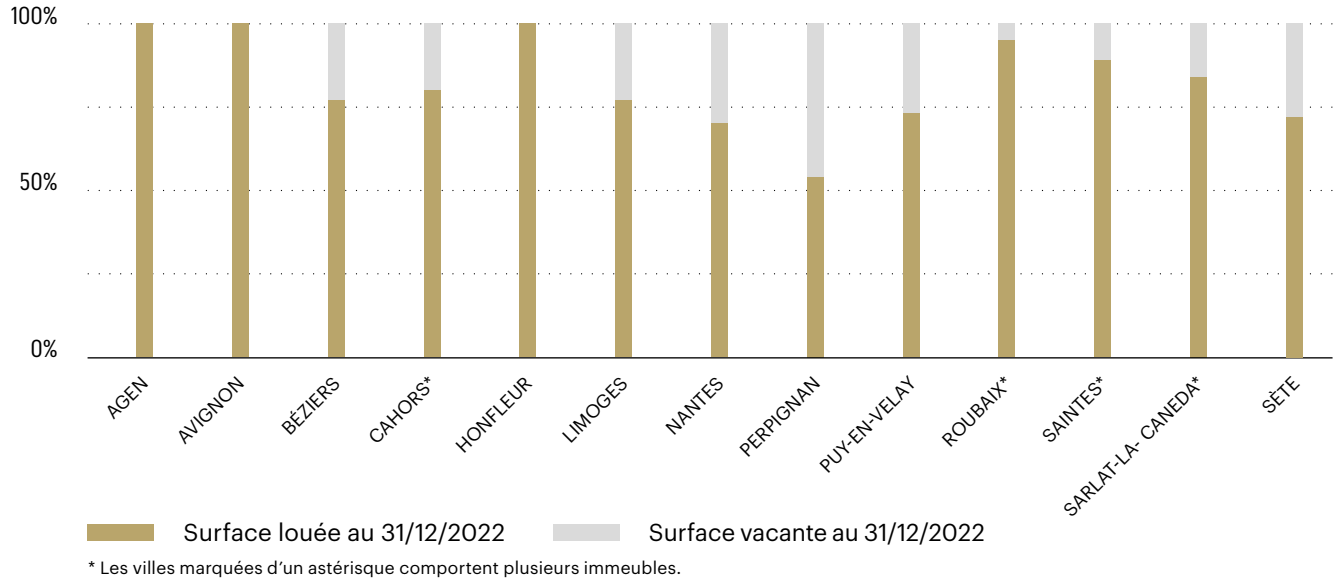


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

État locatif

Le graphique ci-dessous synthétise la situation locative des 18 immeubles au 31 décembre 2022.



* Les villes marquées d'un astérisque comportent plusieurs immeubles.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 65 936 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée. En 2022, une dotation de 49 838 € a été effectuée, ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2022 à 115 773 €.

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

- Créance datant de 6 mois à un an : provision de 50%
- Créance supérieure à 1 an : provision de 100%

Autres contentieux :

1. Contentieux Limoges : Les Compagnons de la Vienne / SCPI Pierre Investissement 6

Par assignation en date du 2 janvier 2012, délivrée à la requête des Sociétés Les Compagnons de la Vienne, la SELARL AJ Partenaires et Maître Capel, la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) Pierre Investissement 6 a été assignée conjointement avec la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement Actigère) et la SCP d'architecture Bernard - Truffier - Mazabraud aux fins de solliciter (suite à la réalisation de travaux sur l'immeuble situé 16, rue Elie Berthet à Limoges) :

- La condamnation de la SCPI Pierre Investissement 6 à verser à la Société. Les Compagnons de la Vienne la somme de 327 197,95 € au titre des situations et factures complémentaires impayées avec intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2010,
- La condamnation in solidum de la SCPI Pierre Investissement 6, la Société Inter Gestion Maitrise d'Ouvrage (anciennement Actigère) et la SCP Bernard - Truffier - Mazabraud à verser à la Société. Les Compagnons de la Vienne la somme de 321 670 € en dédommagement des préjudices subis,
- Leur condamnation à verser la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Par jugement en date du 17 septembre 2013, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- Débouté la Société Les Compagnons de la Vienne de sa demande en paiement de travaux supplémentaires,
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 à régler à la Société Les Compagnons de la Vienne la somme de 2 149,49 € au titre du solde des situations impayées outre les dépens entiers.

La SCPI Pierre Investissement 6 a exécuté cette condamnation, mais la Société Les Compagnons de la Vienne a interjeté appel de cette décision.

Par un arrêt avant dire droit rendu en date du 25 mai 2016 par la cour d'appel de Paris, un Expert judiciaire a été désigné pour analyser et étudier les éléments du dossier.

Postérieurement au dépôt du rapport du 4 mai 2018, les parties ont conclu en ouverture de rapport devant la cour d'appel de Paris.

Par arrêt rendu en date du 24 mars 2021, la cour d'appel de Paris a :

- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 à payer à Maître Marie-Laëtitia Capel ès-qualités de mandataire liquidateur de l'EURL Les Compagnons de la Vienne :
  - La somme de 72 049,08 € au titre des travaux supplémentaires, outre les intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2011 ;
  - La somme de 2 149,49 € au titre du solde des situations impayées, outre les intérêts au taux légal à compter du 4 octobre 2011 ;
  - La somme de 18 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier, outre les intérêts au taux légal à compter du jour du présent arrêt.
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 et la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement Actigère) in solidum à payer à Maître Marie-Laëtitia Capel ès-qualités de mandataire liquidateur de l'EURL Les Compagnons de la Vienne la somme de 10 000 €, en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 et la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage in solidum aux entiers dépens d'appel, y compris les frais d'expertise ;
- Autorisé le recouvrement des dépens par les avocats de la cause dans les conditions prévues par l'article 699 du Code de procédure civile.

Au surplus, la cour a jugé irrecevable la demande en paiement de travaux supplémentaires impayés et non facturés, d'un montant de 30 695,20 € au motif que celle-ci constituait une demande nouvelle.

Un pourvoi en cassation a été formé, étant précisé que la SCPI Pierre Investissement 6 a procédé au règlement des sommes auxquelles elle a été condamnée.

La Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 16 novembre 2022 rejetant le pourvoi.

Cette procédure est donc terminée.

2. Contentieux SCPI Pierre Investissement 6 et Inter Gestion REIM :

Par requête adressée au Tribunal de grande instance de Paris au mois de février 2019, la Société Inter Gestion REIM a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI Pierre Investissement 6 dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la Société Inter Gestion REIM entend demander au Tribunal de grande instance de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux ARTICLES 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par décision de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018.

Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le Tribunal de grande instance de Paris a désigné Maître Michèle Lebossé ès-qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI Pierre investissement 6.

La Société Inter Gestion REIM a signifié l'assignation devant le Tribunal de grande instance de Paris à Maître Michèle Lebossé en date du 21 mai 2019.

Cette affaire a été évoquée lors de l'audience de plaidoiries du 4 janvier 2021.

Par jugement rendu en date du 1er mars 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

- Déclaré inopposable à la Société Inter Gestion REIM la modification apportée aux ARTICLES 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018 ;
- Dit en conséquence que la Société Inter Gestion REIM ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 à payer à la Société Inter Gestion REIM la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 aux dépens ;
- Ordonné l'exécution provisoire.

À la requête de 5 membres du conseil de surveillance sur 8 et de 3 associés, le tribunal judiciaire de Paris a rendu une ordonnance en date du 5 mai 2021 :

- Désignant Michèle Lebossé en qualité de mandataire ad hoc de la SCPI Pierre Investissement 6 avec pour mission de relever appel du jugement au nom et pour le compte de la SCPI Pierre Investissement 6 puis de la représenter devant la cour d'appel de Paris et dans toute instance et procédure en lien avec ledit contentieux qui l'oppose à la Société Inter Gestion REIM et ce jusqu'à l'issue définitive du litige ;

- Disant que la rémunération du mandataire ad hoc sera intégralement prise en charge par la SCPI Pierre Investissement 6 ;
- Fixant la provision à verser au mandataire ad hoc à la somme de 4 000 € soit 500 € pour chaque requérant dans les plus brefs délais à peine de caducité de la mesure.

La SCPI Pierre Investissement 6 a interjeté appel en date du 12 mai 2021.

L'affaire est actuellement pendante devant la cour d'appel de Paris, étant précisé que la date de plaidoirie a été fixée au 16 novembre 2023.

Provision pour gros entretien

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2022 s'élève à 332 729 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à un déficit de – 9 565 € soit 1,78€ par part et l'exercice 2022 fait apparaître une perte comptable de 222 910 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable 2022 au report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affection de -686 466 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 928 233 €.

PERTE DE L'ANNÉE	-222 910 €
Résultats antérieurs en attente d'affectation	-686 466 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	-909 376 €
Poste report à nouveau	-1 018 857 €
Affectation du solde au report à nouveau	**-1 928 233 €**

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par le Crédit Foncier Expertise s'est élevée à 14 690 000 € hors droits prenant en compte la vente de l'actif 52, rue de Guisnes à Tourcoing.

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

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2022
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	767 762 €	1 107 762 €	580 000 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 474 011 €	2 030 290 €	1 420 000 €
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	623 974 €	913 974 €	420 000 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	645 860 €	877 860 €	560 000 €
CAHORS	125, rue Fondue Haute 36 Jean Vidal	1 480 000 €	3 076 274 €	4 556 274 €	1 770 000 €
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000 €	593 739 €	823 739 €	310 000 €
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	899 464 €	1 461 964 €	960 000 €
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 558 982 €	2 493 982 €	1 010 000 €
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 676 592 €	3 876 592 €	3 320 000 €
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	691 771 €	1 061 271 €	310 000 €
LE-PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000 €	1 061 090 €	1 211 090 €	400 000 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 018 €	699 763 €	190 000 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	466 148 €	180 000 €
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	15 000 €	-
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	574 211 €	944 211 €	470 000 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	381 077 €	586 077 €	310 000 €
SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	700 000 €	1 443 641 €	2 143 641 €	770 000 €
SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	240 000 €	412 217 €	652 217 €	230 000 €
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 471 552 €	2 516 552 €	1 480 000 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	99 918 €	273 373 €	373 291 €	-
TOTAL		**10 202 942 €**	**18 608 756 €**	**28 811 698 €**	**14 690 000 €**

* Actif cédé au cours de l'exercie 2021

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	20 065 441 €	5 836,37 €
Valeur de réalisation	6 317 035 €	1 837,42 €
Valeur de reconstitution	7 888 750 €	2 294,58 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	**3 438**		**3 438**		**3 438**		**3 438**		**3 438**	
REVENUS[1]										
Recettes locatives brutes	213,47 €	96,75%	214,06 €	90,16%	203,32 €	85,86%	218,60 €	85,38%	209,92 €	98,91%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	7,17 €	3,25%	23,35 €	9,84%	33,49 €	14,14%	37,45 €	14,62%	2,32 €	1,09%
TOTAL REVENUS (A)	**220,64 €**	**100,00%**	**237,42 €**	**100,00%**	**236,81 €**	**100,00%**	**256,04 €**	**100,00%**	**212,24 €**	**100,00%**
CHARGES										
Charges immobilières	90,96 €	41%	104,80 €	44%	94,29 €	40%	143,80 €	56%	38,91 €	18%
Autres frais de gestion	45,04 €	20%	33,53 €	14%	59,67 €	25%	55,39 €	22%	31,88 €	15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,30 €	2%	16,71 €	7%	28,83 €	12%	62,38 €	24%	20,75 €	10%
Charges locatives non récupérées	7,36 €	3%	3,50 €	1%	3,50 €	1%	3,50 €	1%	74,94 €	35%
Charges financières	73,99 €	34%	73,99 €	31%	73,99 €	31%	63,03 €	25%	37,45 €	18%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**221,65 €**	**100,46%**	**232,53 €**	**97,94%**	**260,28 €**	**109,91%**	**328,09 €**	**128,14%**	**203,93 €**	**96,08%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[2]	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	52,57 €	25%
Créances douteuses	-	-	-	-	5,02 €	2%	19,18 €		14,50 €	7%
Autres	-	-	-	-	4,68 €	2%	5,31 €	2%	6,08 €	3%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,70 €**	**4,10%**	**24,49 €**	**2,07%**	**73,15 €**	**34,47%**
TOTAL CHARGES (B)	**221,65 €**	**100,46%**	**232,53 €**	**97,94%**	**269,98 €**	**114,01%**	**352,58 €**	**130,21%**	**277,08 €**	**130,55%**
RÉSULTAT COURANT (A-B)	**-1,01 €**		**4,89 €**		**-33,17 €**		**-96,53 €**		**-64,84 €**	
Variation report à nouveau	-	-	-1,01 €	-	4,89 €	-	-33,17 €	-		-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1er janvier 2010.

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE[1]	PRIX DE SORTIE[2]	RENTABILITÉ BRUTE[3]		RENTABILITÉ NETTE[4]	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	8 000 €	4 475,81 €	2,39%	4,27%	-	-
2019	8 000 €	2 327,62 €	2,35%	8,08%	-	-
2020	8 000 €	2 112,64 €	2,20%	8,33%	-	-
2021	8 000 €	2 007,15 €	2,29%	9,14%	-	-
2022	8 000 €	1 837,42 €	2,46%	10,72%	-	-

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

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 68 522 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir conclu pour la SCPI une convention avec la Société Inter Gestion Groupe d'un montant de 7 740 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2022 pour un montant de 3 630 € TTC.

SFDR

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	28 438 406 €	14 690 000 €	28 439 741 €	14 900 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-332 729 €	-332 729 €	-151 987 €	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**28 105 677 €**	**14 357 272 €**	**28 287 754 €**	**14 900 000 €**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation 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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	175 517 €	175 517 €	143 039 €	143 039 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-115 773 €	-115 773 €	-65 936 €	-65 936 €
Autres créances	63 877 €	63 877 €	58 242 €	58 242 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	44 580 €	44 580 €	54 246 €	54 246 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**168 200 €**	**168 200 €**	**189 591 €**	**189 591 €**
Provisions pour risques et charges	**10 260 €**	**10 260 €**	**10 260 €**	**10 260 €**
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 003 806 €	8 003 806 €	8 001 444 €	8 001 444 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	65 396 €	65 396 €	61 893 €	61 893 €
Dettes fournisseurs	142 551 €	142 551 €	156 757 €	156 757 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (1)	-	-	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	11 559 €	11 559 €	12 540 €	12 540 €
Autres dettes	49 665 €	49 665 €	41 818 €	41 818 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**8 283 237 €**	**8 283 237 €**	**8 284 713 €**	**8 284 713 €**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	74 800 €	74 800 €	95 719 €	95 719 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**74 800 €**	**74 800 €**	**95 719 €**	**95 719 €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**20 065 441 €**	**-**	**20 288 351 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	**-**	**6 317 035 €**	**-**	**6 900 597 €**

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances».

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	**22 003 200 €**	**-**	**-**	**22 003 200 €**
Capital social de constitution	22 003 200 €	-	-	22 003 200 €
Primes d'émission	**185 313 €**	**-**	**-**	**185 313 €**
Prime d'émission	5 366 000 €	-	-	5 366 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	-5 180 688 €	-	-	-5 180 688 €
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	**-194 838 €**	**-**	**-**	**-194 838 €**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**-1 261 630 €**	**-443 692 €**	**-**	**-1 705 323 €**
Résultat de l'exercice	**-443 692 €**	**443 692 €**	**-222 910 €**	**-222 910 €**
Distribution	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**20 288 351 €**	**-**	**-222 910 €**	**20 065 441 €**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	678 913 €	630 860 €
Charges facturées	42 803 €	88 495 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	38 289 €	32 179 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**760 005 €**	**751 534 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	133 762 €	88 357 €
Travaux de gros entretien	43 138 €	33 613 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 211 €	180 836 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	219 030 €	110 378 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (1)	257 634 €	307 656 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**681 775 €**	**720 840 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE (A-B)	**78 230 €**	**30 694 €**
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation (2)	-	107 307 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	6 017 €	18 712 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	65 936 €	-
Autres produits	-	2 718 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**71 953 €**	**128 737 €**
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	68 522 €	66 093 €
Charges d'exploitation de la société	45 002 €	18 635 €
Autres charges	-	105 695 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	20 919 €	18 256 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses (3)	115 773 €	65 936 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**250 216 €**	**274 614 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**-178 262 €**	**-145 877 €**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	128 761 €	216 703 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**128 761 €**	**216 703 €**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**-128 761 €**	**-216 703 €**
Produits exceptionnels	1 959 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	10 260 €
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**1 959 €**	**10 260 €**
Charges exceptionnelles	-3 925 €	111 806 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	10 260 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**-3 925 €**	**122 066 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**5 883 €**	**-111 806 €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	**-222 910 €**	**-443 692 €**

(1) En 2021, les frais relatifs aux assurances des membres du CS et les frais d'actes afférents ont été déclarés en «Autres charges immobilières». Ces frais concernent l'exploitation et sont déclarés en 2022 sous le poste «Charges d'exploitation de la société».

(2) En 2021, le poste «Reprises d'amortissements d'exploitation» se composait des reprises de provisions pour risques et charges et des reprises de provisions pour dépréciation des créances clients. En 2022, les reprises concernées sont positionnés sous un poste spécifique à chaque type de reprise.

(3) En 2021, les dotations aux provisions pour dépréciation des créances douteuses ont été déclarées sous le poste «Dotations aux provisions pour risques et charges», corrigé sur 2022.

ANNEXES FINANCIÈRES



PHOTO NON CONTRACTUELLE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Garanties apportées pour l'emprunt

- Hypothèque de 1er rang sur l'ensemble des biens immobiliers composant le patrimoine ;
- Cession conditionnelle des loyers sur les immeubles donnés en garantie.

Règles et méthodes comptables

Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

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

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

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

Évènements postérieurs à la clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités économiques du pays ont été affectées par la crise sanitaire, comme lors du précédent exercice. Compte tenu du caractère exceptionnel de l'épidémie et des diverses mesures annoncées par le gouvernement tout au long de l'exercice, la Société de gestion n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

Incertitude sur la continuité d'exploitation

L'activité de la SCPI est impactée par l'arrêté de péril sur l'immeuble de Nantes qui prive la société d'une partie de ses revenus et qui pourrait nécessiter la réalisation de travaux importants. Dans ce contexte, au vu de la situation de la trésorerie et de l'absence de décision favorable quant à la vente des actifs, le plan de trésorerie prévisionnel montre une incertitude significative sur la possibilité du fonds d'honorer ses engagements à 12 mois et donc sur la continuité de son exploitation.

C'est la raison pour laquelle, la Société de gestion proposera à nouveau lors de l'assemblée générale une résolution relative à la liquidation anticipée de la SCPI afin de pourvoir accélérer la vente des actifs, sans quoi la SCPI sera dans l'incapacité de poursuivre son exploitation.

Les ventes permettront de renflouer la trésorerie de la SCPI et ainsi faire face à ses engagements financiers.

Dérogations

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

Transfert de charges d'exploitation

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

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

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016.

La Provision pour Gros Entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE pour l'exercice 2022 s'élève à 232 729 €.

Valeurs des terrains

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

Frais d'acquisition des immeubles

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

Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 65 936 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

Au-delà de 12 mois les créances sont dépréciées à 100%, entre 6 et 12 mois elles sont dépréciées à 50% et entre 3 mois et 6 mois à 25%.

Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1er janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret N° 71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 14 690 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de Sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la Société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Subvention

L'état des subventions à « recevoir » est renseigné des montants de subventions notifiées par les différents organismes ou institutions territoriales (ANAH, région, département, communauté d'agglomération, commune etc), lesquels les ont calculés sur la base des projets de travaux initiaux communiqués par la Société de gestion. Ils ne préjugent pas des sommes qui seront effectivement réglées à l'issue des opérations de réhabilitation.

Les mouvements affectant l'état des subventions restant à « recevoir » en cours d'exercice, correspondent aux montants des subventions réglées, ou aux montants des subventions définitivement non réglées (« recalage » de la subvention en fonction du montant de l'assiette de travaux réellement payé, ou « abandon » de la subvention).

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers OU évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	**28 439 741 €**	**-**	**1 335 €**	**28 438 406 €**
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	28 439 741 €		1 335 €	28 438 406 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**28 439 741 €**	**-**	**1 335 €**	**28 438 406 €**

Détail de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES À 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2008	TOURCOING	52, rue de Guisnes	373 291 €	-373 291 €	-	-	-
Actifs cédés			**373 291 €**	**-373 291 €**	**-**	**-**	**-**
2007	BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	877 860 €	-	877 860 €	-	877 860 €
2007	SAINTES	26, rue des Jacobins	944 211 €	-	944 211 €	-	944 211 €
2007	SAINTES	6, rue Saint-Michel	586 077 €	-	586 077 €	-	586 077 €
2007	SÈTE	7 et 9, rue Fondère	2 516 552 €	-	2 516 552 €	-	2 516 552 €
2008	SÈTE	8, rue Magnanat	2 143 641 €	-	2 143 641 €	-	2 143 641 €
2008	CAHORS	125, rue Fondue Haute	4 556 274 €	-	4 556 274 €	-	4 556 274 €
2008	PUY-EN-VELAY	9, rue Chenébouterie	1 211 090 €	-	1 211 090 €	-	1 211 090 €
2008	LIMOGES	16, rue Elie Berthet	2 493 982 €	-	2 493 982 €	-	2 493 982 €
2009	NANTES	9, rue de Strasbourg	3 876 592 €	-	3 876 592 €	-	3 876 592 €
2007	BÉZIERS	23bis, rue des anciens combattants	913 974 €	-	913 974 €	-	913 974 €
2008	SARLAT	2, rue Rousset	652 217 €	-	652 217 €	-	652 217 €
2008	PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	1 061 271 €	-	1 061 271 €	-	1 061 271 €
2008	CAHORS	41, rue des Soubirons	823 739 €	-	823 739 €	-	823 739 €
2007	ROUBAIX	93, rue Mouvaux	699 763 €	-	699 763 €	-	699 763 €
2008	AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	1 107 762 €	-	1 107 762 €	-	1 107 762 €
2010	AVIGNON	34-36-38, rue des Lices	2 031 625 €	-	2 031 625 €	-1 335 €	2 030 290 €
2010	HONFLEUR	105, bld Charles V rue Haute	1 461 964 €	-	1 461 964 €	-	1 461 964 €
2012	ROUBAIX	93, rue Mouvaux (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
2011	ROUBAIX	95, rue Mouvaux	466 148 €	-	466 148 €	-	466 148 €
Actifs en cours de liquidation			**28 439 742 €**	**-**	**28 439 742 €**	**-1 335 €**	**28 438 407 €**
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			**28 813 033 €**	**-373 291 €**	**28 439 742 €**	**-1 335 €**	**28 438 407 €**

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	**27 369 200 €**	**-**	**27 369 200 €**
Emprunts	**8 000 000 €**	**-**	**8 000 000 €**
Achats d'immeubles	**-28 813 033 €**	**1 335 €**	**-28 811 698 €**
Plus ou moins-values de cessions	**-194 838 €**	**-**	**-194 838 €**
Prélèvements sur prime d'émission	**-5 180 688 €**	**-**	**-5 180 688 €**
RAN débiteur	**-1 261 630 €**	**-443 692 €**	**-1 705 323 €**
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**-80 989 €**	**-442 357 €**	**-523 346 €**

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	28 412 236 €	28 452 044 €	-39 807 €
Actif immobilisé	28 438 406 €	28 439 741 €	-1 335 €
FONDS DE ROULEMENT	**-26 169 €**	**12 303 €**	**-38 472 €**
Capitaux circulants			
Clients	59 743 €	77 104 €	-17 360 €
Autres créances	138 677 €	153 961 €	-15 284 €
Besoins d'exploitation	**198 420 €**	**231 064 €**	**-32 644 €**
Fournisseurs	142 551 €	156 757 €	-14 206 €
Autres dettes	126 620 €	116 252 €	10 369 €
Ressources d'exploitation	**269 171 €**	**273 009 €**	**-3 838 €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**-**	**-**	**-28 806 €**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	**70 751 €**	**41 944 €**	**-**
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**44 581 €**	**54 247 €**	**-9 666 €**

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	1 127 €	-	-	1 127 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	**1 127 €**	**-**	**-**	**1 127 €**
Provisions pour gros entretiens	151 987 €	219 030 €	38 289 €	332 729 €
Provisions pour risques et charges	10 260 €	-	-	10 260 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**162 247 €**	**219 030 €**	**38 289 €**	**342 989 €**
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	65 936 €	49 838 €	-	115 773 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**65 936 €**	**49 838 €**	**-**	**115 773 €**
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	**229 310 €**	**268 868 €**	**38 289 €**	**459 889 €**

Informations sur les délais de paiement

ÉTAT DES CRÉANCES (EUR)	MONTANT BRUT EN €	À 1 AN AU PLUS EN €	À PLUS D'UN AN EN €
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes fournisseurs			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	175 517	175 517	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Créances diverses envers l'Etat et les collectivités publiques			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers	63 877	63 877	
Charges constatées d'avance			
TOTAL DES CRÉANCES	**239 393**	**239 393**	

ÉTAT DES DETTES (EUR)	MONTANT BRUT EN €	À 1 AN AU PLUS EN €	À PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS EN €	À PLUS DE 5 ANS EN €
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	3 806	3 806	-	-
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	8 000 000	8 000 000	-	-
Emprunts et dettes financières divers	65 396	65 396	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	142 551	142 551	-	-
Personnel et comptes rattachés	11 559	11 559	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés (2)	-	-	-	-
Autres dettes	49 665	49 665	-	-
Dette représentative de titres empruntés	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	**8 272 977**	**8 272 977**	**-**	**-**

Provision pour gros entretien

		DOTATIONS		REPRISES		
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	MONTANT PROVISION N
Dépenses prévisionnelles sur N	98 900 €	-	-60 611 €	-	38 289 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	24 944 €	-	262 241 €	-	-	287 185 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 482 €	-	310 €	-	-	4 792 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	15 380 €	-	490 €	-	-	15 870 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	8 280 €	-	14 300 €	-	-	22 580 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	2 300 €	-	-	2 300 €
TOTAL	**151 986 €**	**-**	**219 030 €**	**-**	**38 289 €**	**332 729 €**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 6,

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 INVESTISSEMENT 6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note « Méthodes de présentation des comptes annuels » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

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

Vérifications 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 les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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 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.

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

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

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Mazars
Paris La Défense
Gilles MAGNAN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 6,

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

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 à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 14,40% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 à la Société de gestion qui couvre :

- Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public ;
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de gestion en perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 9,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Cette commission se répartie comme suit :

- 8,40% TTC au titre de la gestion administrative couvant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 ;
- 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a comptabilisé une charge d'un montant de 68 522 € TTC au titre de cette commission.

Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 14,40% TTC des produits financiers nets de frais de gestion pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Commission de cession immobilière (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit pour la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 0,60% TTC du prix de cession des actifs.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Commission de cession de parts sociales (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 € TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission de 7,20% TTC du montant de la transaction.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Honoraires de révision comptable - Inter Gestion GROUPE

Le 2 janvier 2018, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 janvier 2010 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération des honoraires de révision comptable.

Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 6 450€ HT, soit une charge de 7 740€ TTC comptabilisée au titre de l'exercice 2022.

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage - Inter Gestion Maitrise d'Ouvrage

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a conclu avec la Société Inter Gestion Maitrise d'Ouvrage des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société ACTIGERE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au titre de l'exercice 2022, aucun honoraire de cette nature n'a été comptabilisé et versé par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Le Commissaire aux comptes

Mazars
Paris La Défense
Gilles MAGNAN

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Assemblée générale 2023

Dans son rapport annuel, le conseil de surveillance se propose d'apporter aux associés de la SCPI Pierre Investissement 6 les clefs de lecture du rapport de la Société de gestion en le complétant de quelques informations importantes qui ne s'y trouvent pas et en mettant en perspective les résultats de l'année avec ceux des années précédentes. Les éléments chiffrés concernant l'exercice 2022 sont extraits du rapport annuel provisoire qu'Inter Gestion REIM nous a remis lors de la réunion du conseil de surveillance le 21 mars 2023, le tout amendé en dernière minute suite à une modification des comptes.

Vie du conseil de surveillance

Suite aux élections intervenues lors de l'assemblée générale de juin 2022, le conseil de surveillance a accueilli deux nouveaux membres, Monsieur Olivier Bernez et Monsieur Jean-Louis Michard, en remplacement de Monsieur Alain Graftieaux et Monsieur Alain Alzy qui ne se représentaient pas. Les membres du conseil de surveillance vous remercient pour la confiance que vous leur avez renouvelée lors de ce vote. Ils vont pouvoir poursuivre leur mission de défense des intérêts des associés et continuer à vous informer régulièrement sur l'évolution de la situation de la SCPI.

Principales tendances qui se dégagent des résultats de l'année écoulée

1 – La valeur de réalisation est passée sur un an de 2 007 € à 1 837 € par part, soit une nouvelle baisse de - 8,47%. C'est le principal indicateur de la SCPI puisqu'il représente ce qu'un associé aurait touché par part si la liquidation était intervenue au 31 décembre 2022. Ce montant (1 837€) est à comparer aux 8 000 € payés lors de la souscription, soit une perte potentielle de 77% de l'investissement initial puisqu'il n'y a pas encore de remboursement.

2 – La Société de gestion n'ayant réalisé aucune vente de biens cette année malgré les instructions et les mandats que vous leur avez donnés à plusieurs reprises, la SCPI n'a donc pas pu se désendetter, ce qui a pour conséquence de dégrader encore un peu plus ses comptes puisque l'emprunt souscrit est partiellement (2 millions € sur les 8) à taux variable avec tendance haussière de celui-ci.

3 – On peut noter avec satisfaction une poursuite de l'augmentation du montant des loyers appelés (2020 : 603 038 € ; 2021 : 630 860 €; 2022: 678 913 €) et un coût de la gestion locative qui lui baisse (2020: 68 313 €; 2021: 63 002€ ; 2022: 55 339 €).

Mais ces résultats encourageants ne doivent pas masquer une autre réalité moins satisfaisante : l'affectation d'une somme de 49 838 € aux créances irrécouvrables qui vient complètement obérer la hausse des loyers perçus.

4 – Le contentieux avec l'entreprise de travaux « Les Compagnons de la Vienne » est arrivé à son épilogue, après l'arrêt de la cour de cassation : la SCPI doit payer, ainsi que le conseil de surveillance l'avait prédit dès le départ. Cela va coûter cher aux associés que nous sommes. Le conseil de surveillance attend le bilan que la Société de gestion doit lui produire, frais juridiques et divers débours compris.

5 – Le patrimoine de la SCPI vieillit mal malgré les sommes importantes qui ont été consacrées à des travaux initiaux dont l'effet se fait peu sentir et sur la qualité desquels on peut s'interroger. Le conseil de surveillance en a fait à plusieurs reprises l'inquiétant constat. Ainsi, la Société de gestion nous informe du passage de la provision de gros entretien de 78 199 € (net) en 2021 à 143 742 € (net) en 2022, soit un quasi doublement.

6 - Un problème majeur a été porté à la connaissance du conseil de surveillance lors de la réunion qui a suivi l'AG de janvier dernier : l'immeuble de Nantes, la plus belle propriété de la SCPI, représentant près du tiers de nos produits (nets de charges directement affectables), a été frappé d'un arrêté de péril suite à des infiltrations d'eau en toiture, ceci autorisant les locataires à ne pas payer leur loyer tant que le problème n'est pas résolu. Des travaux de couverture estimés à 262 000 € sont à prévoir pour la remise en état de l'immeuble.

7 – La perte comptable de l'exercice (-222 910 €), même si elle est moins importante qu'en 2021 (443 693€), reste à un niveau inquiétant.

8 – La valeur vénale du patrimoine de la SCPI continue à se dégrader, passant de 14 900 000€ au 31 décembre 2021 à 14 690 000€ au 31 décembre 2022. Il est légitime de s'interroger sur cette tendance baissière qui ne pourra que s'accentuer avec les incertitudes qui planent sur le marché de l'immobilier dans les villes petites et moyennes en France et sur les taux d'intérêt des emprunts proposés aux candidats à l'acquisition.

9 – Malgré les réserves maintes fois exprimées par le conseil de surveillance, la Société de gestion persévère à présenter une rentabilité de notre investissement d'une manière pouvant tromper le lecteur non initié. La rentabilité brute sur prix de sortie est passée de 4,27% en 2017 à 10,68% en 2022 alors que la valeur de réalisation a chuté de 4 524,06€ à 1 837,42€ durant la même période... singulière façon de présenter les choses !

10 – Trompeuse également est l'illustration des rapports annuels avec des photos d'immeubles qui n'ont rien à voir avec les façades généralement bien plus modestes (l'immeuble de Nantes excepté) des biens composant le patrimoine de la SCPI.

Démarches contentieuses en cours :

Pour être complet, le conseil de surveillance se doit d'informer l'ensemble des associés de la SCPI sur l'avancement des procédures juridiques en cours.

À l'initiative de plus d'une centaine d'associés, un cabinet d'avocats choisi par eux a assigné en responsabilité la Société INTER GESTION REIM devant le tribunal judiciaire de Paris, au nom de la SCPI, ainsi que la procédure engagée les y autorise. L'objectif recherché est l'indemnisation de la SCPI pour les préjudices subis. Un volet individuel de la demande contentieuse a également été initié par ce cabinet d'avocats. Il concerne les manquements constatés lors de la commercialisation du produit. Sont visés INTER GESTION REIM et les vendeurs qui ont conseillé les associés au moment de l'investissement.

Le conseil de surveillance, en la personne de sa présidente ou de son secrétaire, se tient à la disposition de tous les associés pour leur apporter les compléments d'informations dont ils ont besoin pour leur permettre, en relation avec le cabinet d'avocats, de venir grossir la liste des plaignants. C'est au moment de la vente des biens du patrimoine que les associés d'une SCPI peuvent véritablement mesurer si les fonds qu'ils ont investis ont été utilisés de manière pertinente et si la SCPI a été gérée avec professionnalisme. Nous y voici maintenant, et on peut malheureusement déjà dire que le résultat sera très décevant, avec une situation financière actuelle pour le moins inquiétante.

Le conseil de surveillance, particulièrement alarmé par cette situation, s'attache à initier toutes les démarches relevant de ses compétences et attributions pour demander à la société de gestion de remédier à cet état de fait notamment par le lancement de la vente des immeubles dont l'AG de janvier a autorisé la vente.

Préparation de l'assemblée générale prévue le 20 juin 2023

1 – Résolutions soumises au vote des associés et proposées par la Société de gestion

Compte tenu de la situation des comptes de la SCPI qui continuent à se dégrader, le conseil de surveillance envisage de ne pas voter favorablement la résolution traitant des comptes présentés par la Société de gestion et de ne pas lui donner quitus pour l'exécution de son mandat au titre de l'année écoulée.

Par cohérence, il ne votera pas non plus la résolution traitant des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Quant à la résolution proposant une modification des statuts pour que soit possible l'organisation des réunions par visioconférence (réunions du conseil de surveillance comme assemblées générales des associés), le conseil de surveillance y est favorable, de même en ce qui concerne la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés qui le souhaitent (et uniquement ceux-ci, qui auront fait savoir par écrit qu'ils souhaitaient renoncer à la version papier) de voter de manière dématérialisée. Pour mémoire, l'objectif d'économie sur lequel s'appuie Inter Gestion REIM pour nous proposer ce mode de vote, assez peu compatible avec l'âge moyen des associés et leur facilité d'utilisation des outils informatiques pour certains d'entre eux, est presque ridicule par rapport à ce que la gestion d'Inter Gestion a fait perdre à la valeur de chacune de nos parts.

En revanche, le conseil de surveillance restera très attentif au sujet de la mise en liquidation de la SCPI et de la désignation d'Inter Gestion REIM comme liquidateur. Cette désignation serait une bonne chose car il faut vendre vite compte tenu des difficultés financières rencontrées par la SCPI. Le processus actuel doit donc être allégé pour gagner du temps. La condition impérative, c'est que le système reste sous contrôle et que tout projet de compromis de vente soit validé par le conseil de surveillance qui veillera au respect de cette disposition.

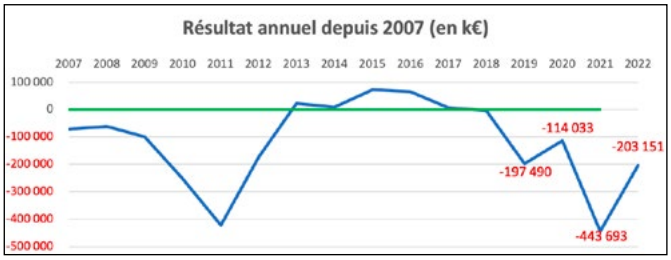
2 – Résolutions soumises au vote des associés et proposées par un nombre suffisant d'associés

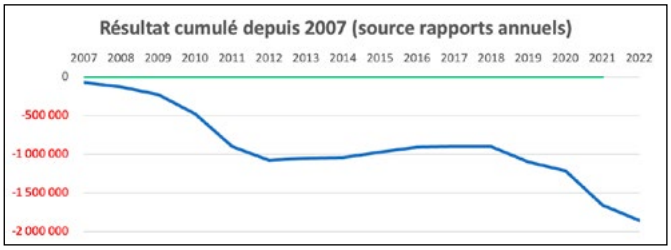
Le conseil de surveillance sera à l'initiative de la présentation de deux résolutions par un nombre suffisant d'associés :

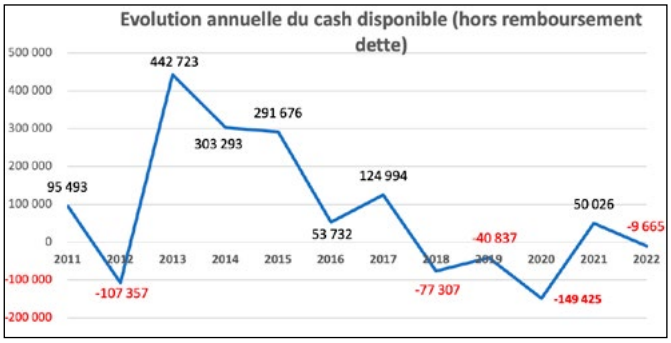
- L'une pour prévoir un budget permettant à la SCPI de solliciter toute consultation juridique fiscale, comptable et financière ainsi que de couvrir les frais de conseil et d'expertise en vue de défendre les intérêts des associés, dans les contentieux qui opposent la SCPI à la Société de gestion.
- La deuxième imposant explicitement, par modification statutaire si besoin, la validation, par le conseil de surveillance, de tout projet de compromis de vente avant signature par la Société de gestion.

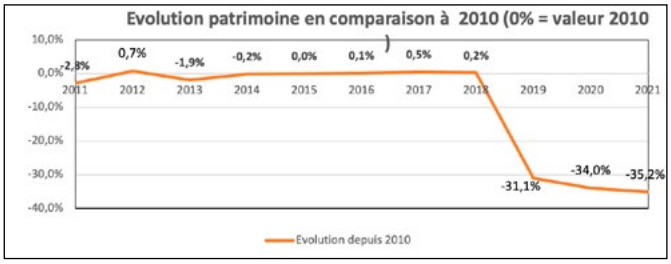
Tableau de bord











Coordonnées des associés

Afin de permettre à TOUT associé d'échanger directement avec le conseil de surveillance pour lui poser ses questions et être tenu informé des évènements particulier ou imprévus émaillant la vie de notre SCPI, les membres du conseil de surveillance vous suggèrent de faire connaître vos coordonnées à la présidente ou au secrétaire du conseil de surveillance :

Marie Laure Pellotier
5, rue Claude FAYE 69009 LYON
T : 0631921551
Mail : mlaurepellotier@gmail.com

Patrick Hans
3, rue de FLAXLANDEN 68720 ZILLISHEIM
T : 0680117309
Mail : patrick.hans@laposte.net

Le conseil de surveillance tient à vous sensibiliser sur le fait qu'il est impératif qu'un maximum d'associés votent lors de la prochaine assemblée générale, compte tenu de la situation compliquée dans laquelle se trouve la SCPI et de l'importance des résolutions soumises au vote. Il vous demande donc de voter directement ou, éventuellement, de déléguer vos pouvoirs à un membre du conseiller de surveillance.

Très cordialement.

Signature :
Pour le conseil de surveillance,
Marie Laure Pellotier, sa présidente.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour l'exécution de sa mission au titre de l'exercice écoulé.

Sixième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 203 151 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affection de -1 705 323 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 928 233 €.

Septième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	20 065 441 €	5 836,37 €
Valeur de réalisation	6 317 035 €	1 837,42 €
Valeur de reconstitution	7 888 750 €	2 294,58 €

Huitième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour les exercices à courir et ce jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

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

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

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

Le reste de l'ARTICLE 26 demeure inchangée.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 19 des statuts, relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

Organisation, réunions et délibérations

(...)

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...) ».

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Pierre Investissement 6 et de la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 20/07/2023.

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 6 et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 2, rue de la Paix 75002 Paris.

Quatorzième résolution

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Quinzième résolution

L'assemblée générale décide qu'une somme de 75 000 € sera inscrite au budget de la SCPI Pierre investissement 6 pour permettre au conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise, portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société SCPI Pierre Investissement 6 et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de gestion.

Dans le respect de l'objet et de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette somme à sa convenance, et selon les règles prévues en matière de prise de décision au sein de cet organe.

Résolutions à caractère extraordinaire

Seizième résolution

L'assemblée générale approuve la possibilité de tenir les réunions du conseil de surveillance au moyen de visioconférence, et en conséquence approuve la modification de L'ARTICLE 19 des statuts « *conseil de surveillance* » et le rajout dans la partie intitulée « Organisation, réunions et délibérations » des mentions suivantes :

Le président du conseil de surveillance peut convoquer les membres du conseil de surveillance par tous moyens, même verbalement ou même par le biais de courriers électroniques adressés à l'adresse électronique des membres du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance de la société peut se tenir par le biais d'une visioconférence. Dans cette hypothèse sont

réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

La réunion du conseil de surveillance ne pourra être tenue par visioconférence s'agissant de la vérification et le contrôle des comptes annuels et des comptes consolidés.

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé,

En tant que de besoin, l'Assemblée générale approuve la modification du règlement intérieur de la Société afin de permettre la tenue des réunions du conseil de surveillance par visioconférence.

Dix-septième résolution

En vue de préciser les conditions de l'éventuelle dissolution de la société par les associés, l'assemblée générale décide de modifier L'ARTICLE 31 des statuts en supprimant le deuxième et le troisième paragraphes de l'ARTICLE 31 des statuts et en remplaçant ces paragraphes par les paragraphes suivants :

Pendant le cours des opérations de liquidation des actifs, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs, après autorisation du conseil de surveillance sur le principe de la vente, sur les modalités de celle-ci et sur les conditions de prix de l'(ou des) actif(s) immobilier(s) concerné(s) par la (ou les) vente(s) projetée(s).

L'autorisation du conseil de surveillance devra être obtenue préalablement à la régularisation de la (des) promesse(s) de cession des actifs de la société ou de la mise en enchères des actifs de la société

La vente des actifs immobiliers de la société (ou le cas échéant l'apport de ceux-ci) pourra intervenir au gré à gré ou aux enchères, en totalité, par immeubles ou par lots, au prix, charges et conditions jugés convenables par le liquidateur et le conseil de surveillance.

Le (ou les) liquidateur(s) touchera(ont) le prix de vente des actifs et est(sont) habilité(s) à donner ou requérir mainlevée de toute inscription, saisies, oppositions et autre empêchements, régler et acquitter le passif de la société et de donner désistements de tous droits de la société. »

Le reste de L'ARTICLE 31 reste inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Pierre Investissement 6 et de la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 20/07/2023, sous condition de la modification statutaire ci-dessus concernant L'ARTICLE 31 des statuts.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 6 et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision, dans le respect de la modification statutaire décidée ci-dessus concernant L'ARTICLE 31 des statuts.

Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 2, rue de la Paix 75002 Paris.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)
Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

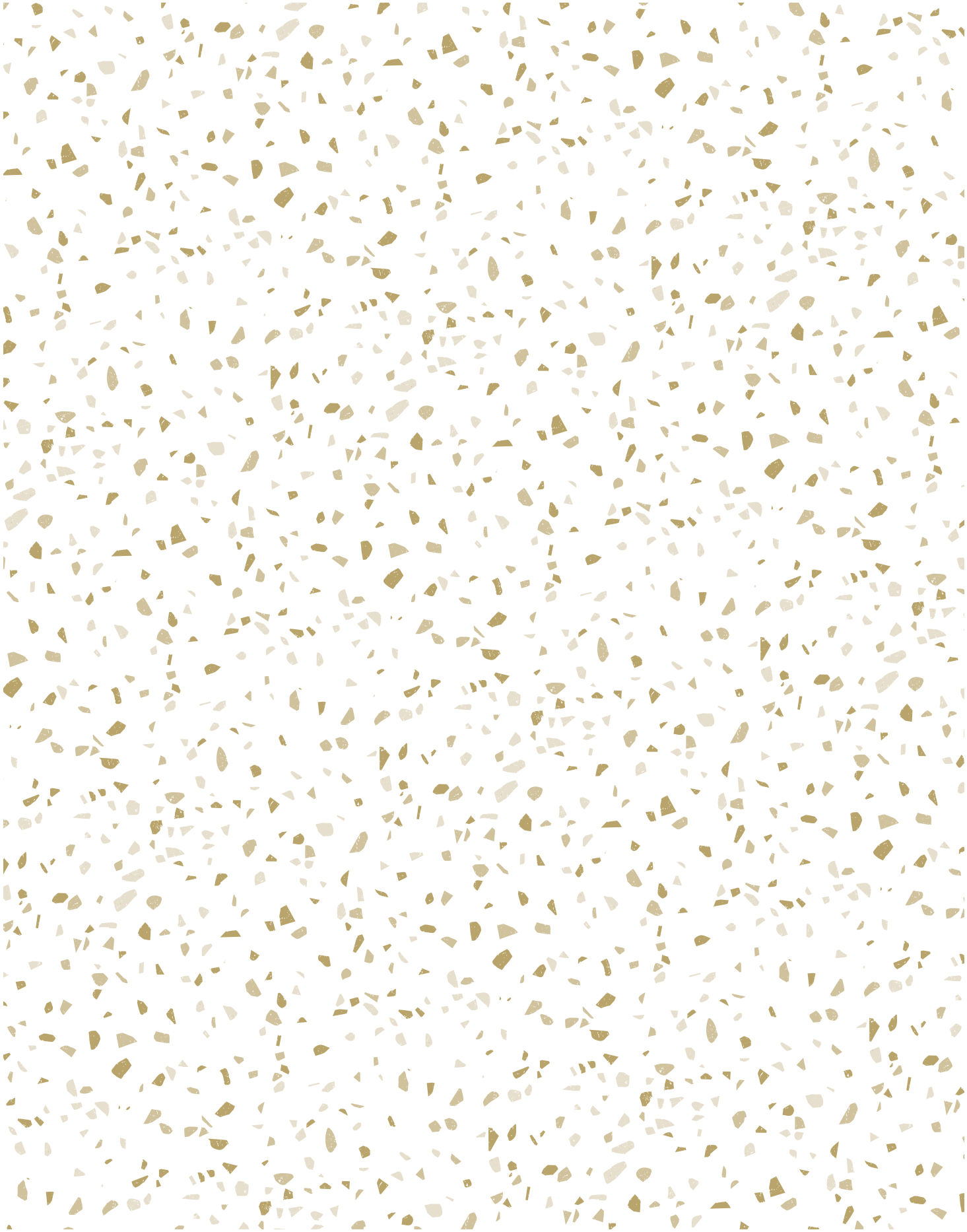
VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

NOTES



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

www.inter-gestion.com
2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 68 • Code APE 6420Z • Société de gestion de portefeuille • Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.