SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2021

Pierre Investissement 4



Sommaire

4	**Présentation**
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	**Rapport du liquidateur**
18	**Les comptes au 31 décembre 2021**
22	**Annexes financières**
26	**Rapport du Commissaire aux comptes**
30	**Rapport du conseil de surveillance**
32	**Projets de résolutions**
36	**Glossaire**



SCPI MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 4

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 4

Société civile en liquidation
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 451 226 799
Visa AMF n° 04-23 du 24 juin 2004.

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : Fidorg Audit – domiciliée Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4.

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

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Conseil de surveillance

Monsieur Pierre Darthevel, Monsieur Hubert De Chirée, Monsieur Didier Elwart (Président), Monsieur Jean-Marc Le Carour, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Christian Le Roux, la SCI 67 rue Saint-Pierre (représentée par Monsieur Ludovic Pulka).

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Panorama

2022 : INFLATION, RÉCESSION ?

Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18 % sur l'année précédente.

Inter Gestion REIM

SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 4

10 259 m²
répartis sur 22 immeubles.

3 519,77 €
de valeur de réalisation.

369
associés au 31 décembre 2021.

31 920 000 €
de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Durée de vie de la SCPI

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 13 juillet 2018 ont approuvé la résolution relative à la dissolution anticipée de la SCPI, étape qui peut durer plusieurs années, jusqu'à la prononciation de sa radiation.

Évolution du capital

La SCPI est fermée à la collecte.

Au 31 décembre 2021, le capital de Pierre Investissement 4 est composé de 3 990 parts réparties entre 369 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2017	25 536 000	3 990	364
2018	25 536 000	3 990	364
2019	25 536 000	3 990	364
2020	25 536 000	3 990	364
2021	**25 536 000**	**3 990**	**369**

(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'est enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

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.

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place deux lignes d'emprunt auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI. Le 28 mars 2019, les emprunts ont été refinancés en une seule ligne au taux fixe de 1,7%, à échéance 28/03/2023. Les intérêts annuels de 2021 s'élèvent à 110 078 €, auxquels s'ajoutent 43 891 € d'intérêts de refinancement.

Au 31 décembre 2021 la ligne d'emprunt de la SCPI est la suivante :

	ANNÉE	MONTANT EUROS	REMBOURSEMENT	UTILISATION AU 31/12/2021
OCH 1	mars-19	8 942 826	2 044 839	6 897 987
TOTAL		**8 942 826**	**2 044 839**	**6 897 987**

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La SCPI a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la restauration complète d'immeubles d'habitation, et notamment d'immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes françaises, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

Ci-contre la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 4 :

VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOTS	SURFACES (M²)
AVIGNON	10/12, rue Damette	5	247
AVIGNON	5/5bis, rue Jerusalem	7	527
BAYONNE	7, rue Lormand	6	554
BEZIERS	18, rue de L'orb	5	318
BEZIERS	8/10, rue Mairan	14	821
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	6	305
BLOIS	82, rue du Commerce	9	496
BORDEAUX	9, rue Guienne	4	258
CARPENTRAS	rue des Halles et rue Guilabert	11	1 408
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	9	792
NARBONNE	3, rue Diderot	6	332
PERPIGNAN	12, porte Canet	4	391
SAINTES	6, rue Berthonnière	5	303
SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	11	892
TOURCOING	24/26, rue de Renaix	2	274
TOURCOING	142, rue de Menin	1	182
TOURCOING	96, rue du Haze	1	127
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	13	685
TROYES	10, place Saint-Pierre	7	472
VALENCIENNES	20/20bis, rue Hon Hon	5	341
VALENCIENNES	10/12, rue Hon Hon	7	454
TOTAL		139	10 259

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, en collaboration avec le conseil de surveillance a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot permettant de tirer les prix de cession au plus haut. Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

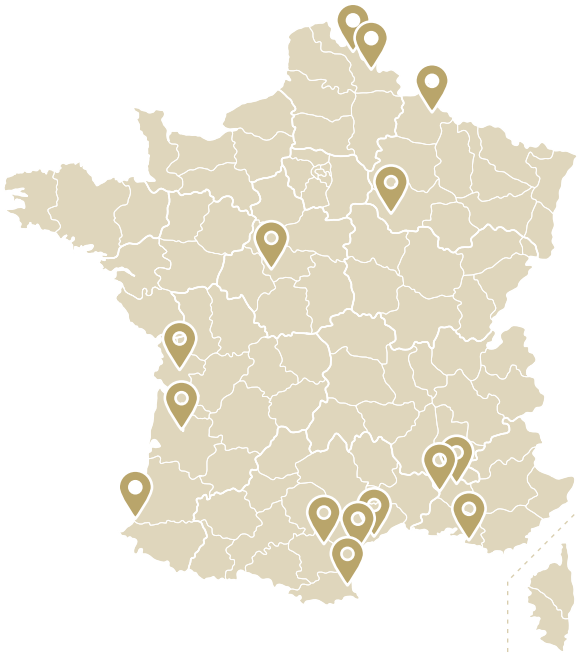
Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes de liquidation aux associés.

Au 31/12/2021, vingt actifs sur vingt-deux sont libres de délais de détention.

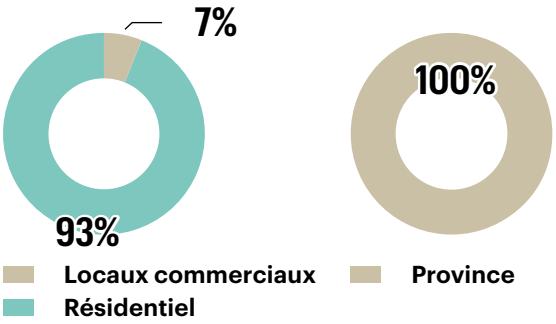
Ci-dessous la liste des immeubles/lots vendus en 2021 par la SCPI Pierre Investissement 4 :

VILLE	ADRESSE	LOT / BLOC	SURFACE EN M²	DATE DE VENTE	PRIX NET VENDEUR
2020					
TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 2	120	02/03/2020	130 000 €
MARSEILLE	28/32, rue des Capucins	Bloc	752	16/07/2020	1 445 000 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 5 & 12 (cave)	38	15/10/2020	200 000 €
TOURCOING	100, rue du Haze	Bloc	150	23/10/2020	215 000 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 2 & 11 (cave)	38	14/12/2020	195 000 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lot 13 (Parking)		14/12/2020	20 000 €
2021					
TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 1	80	23/02/2021	113 000 €
AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 5 & 9 (cave)	28,6	21/07/2021	68 640 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 6 & 8	72,8	21/07/2021	340 000 €
AVIGNON	8/10, rue Damette	Lot 6 & 11 (cave)	56,9	16/09/2021	129 630 €
BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 7	92,4	21/10/2021	300 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 6	108,4	17/11/2021	350 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 1 & 6	43,02 & 34,88	13/12/2021	183 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 2	38,72	14/12/2021	91 000 €

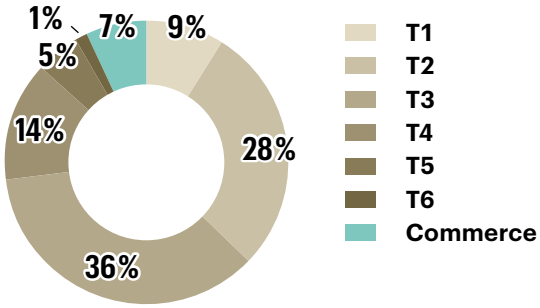
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2021, la SCPI a appelé 657 915 € au titre des loyers contre 683 405 € en 2020. Les loyers sont impactés par l'arrêt de la commercialisation des lots libres de tout délai de détention pour la mise en vente.

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 47 246 € au titre de l'exercice 2021 contre 78 669 € au titre de l'exercice 2020.

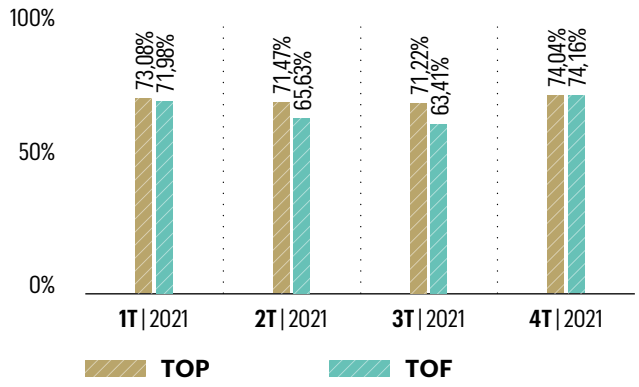
Indicateurs de performance

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.

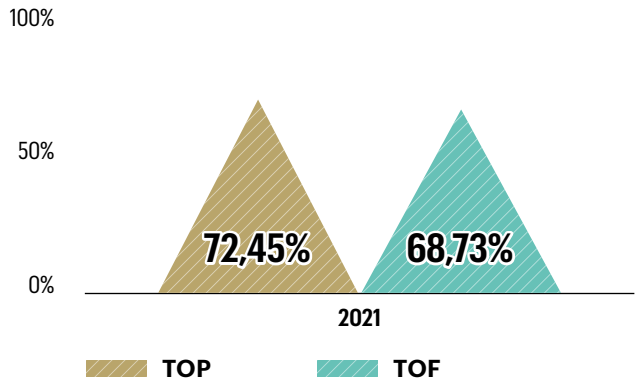
ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2021 :



Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP) en tenant compte du cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

La baisse des indicateurs de performance s'explique par la liquidation progressive du patrimoine.

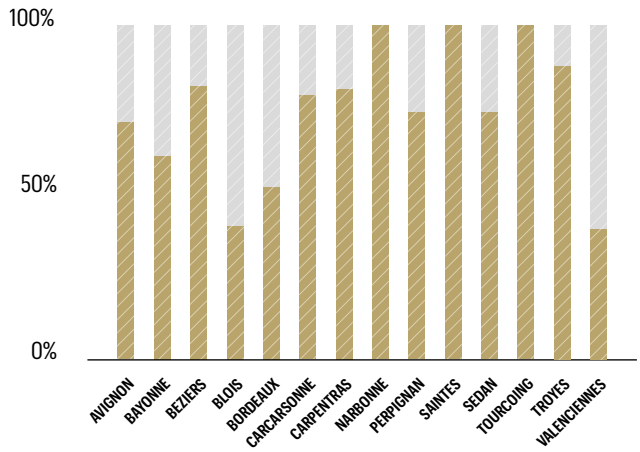
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

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.

État locatif



Surface louée 31/12/2021

Surface vacante 31/12/2021

Provision pour Gros Entretien

À la suite de l'entrée en vigueur du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La SCPI constate une provision pour gros entretien d'un montant cumulé de 110 098 € à la clôture de l'exercice.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 44 065 € comptabilisée au 31 décembre 2020 a été dépréciée dans sa globalité, puis en 2021 une dotation de 82 411 € a été effectuée, ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2021 à 82 411 €.

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

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%.
- Créances datant de 1 à 2 ans : provision de 50%.
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

Autre contentieux :

La SCPI est engagée dans une procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Nîmes à la suite de sa déclaration d'appel à l'encontre d'un jugement rendu le 9 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire d'Avignon.

L'ensemble immobilier du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon est divisé en deux parcelles. Selon acte du 11 octobre 2006, la Compagnie Chaix II a cédé à la SCPI les lots des étages 2 à 5 de cet immeuble. L'ensemble immobilier est en principe soumis au statut de la copropriété.

Toutefois, contestant le statut de la copropriété et refusant de régler les charges appelées par le syndicat des copropriétaires, la SCI Les Chasselas a prétendu être propriétaire de l'intégralité des lots composant l'ensemble immobilier susvisé incluant les étages 1 à 5 dudit immeuble.

Le Tribunal Judiciaire d'Avignon lui a donné raison et a annulé par voie de conséquence l'additif au règlement de copropriété ainsi que tous les actes pouvant émaner de la copropriété litigieuse, et a déclaré inopposable à la SCI Les Chasselas la vente des lots intervenue entre la SCPI et son vendeur.

L'appel de la SCPI tend à obtenir l'annulation du jugement.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -396 864 €, soit 99,46 € par part et l'exercice 2021 fait apparaître une perte comptable de 451 958 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -492 818 €.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier, issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et de la valeur comptable des immeubles non expertisés, en « prix de vente immeuble rénové », s'est élevée à 18 889 000 € soit une baisse de 9,05% par rapport à l'exercice 2020. Cette baisse s'explique premièrement par la vente d'actif, il est difficile de comparer ces deux valeurs étant donné que le patrimoine expertisé n'est pas équivalent.

La valeur de réalisation est calculée sur la base de la valeur d'expertise et diminuée du montant des travaux restant à immobiliser, puis des subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus), pour la comparer au coût historique des immeubles tel qu'il apparaît au niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « État du patrimoine » pour 18 778 902 €.

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

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

NB : L'article R214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif 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. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/21
AVIGNON	10 et 12, rue Damette	120 000	911 004	1 031 004	494 000
AVIGNON	5 et 5bis, rue Jerusalem	565 000	1 157 772	1 722 772	1 110 000
BAYONNE	7, rue Lormand	900 000	2 107 987	3 007 987	1 500 000
BEZIERS	18, rue de l'Orb	350 000	762 873	1 112 873	560 000
BEZIERS	8 et 10, rue Mairan	679 000	1 663 201	2 342 201	1 360 000
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	173 792	524 530	698 322	553 000
BLOIS	82, rue du Commerce	318 602	974 144	1 292 746	870 000
BORDEAUX	9, rue Guienne	600 000	1 064 429	1 664 429	1 070 000
CARCASSONNE	130 et 132, rue de Verdun	450 000	897 942	1 347 942	1 310 000
CARPENTRAS	rue des Halles et rue Guilabert	714 429	2 714 309	3 428 738	1 950 000
MARSEILLE	28-32, rue longue des Capucins	517 573	1 876 669	2 394 242	Vendu
NARBONNE	3, rue Diderot	465 000	672 696	1 137 696	750 000
PERPIGNAN	12, porte Canet	310 000	511 075	821 075	630 000
SAINTES	6,rue Berthonnière	255 000	503 955	758 955	630 000
SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	222 977	1 408 205	1 631 182	1 300 000
TOURCOING	142, rue de Menin	69 388	430 384	499 772	230 000
TOURCOING	144 et 146, rue de Menin	71 134	264 991	336 125	Vendu
TOURCOING	96, rue du Haze	59 634	289 549	349 183	190 000
TOURCOING	100, rue du Haze	75 063	299 552	374 615	Vendu
TOURCOING	24 et 26, rue de Renaix	113 821	412 575	526 396	370 000
TROYES	25 et 27, rue de la Monnaie	323 192	1 966 180	2 289 372	1 442 000
TROYES	10, place Saint-Pierre	355 480	1 995 158	2 350 638	1 050 000
VALENCIENNES	20 et 20bis, rue Hon Hon	185 000	1 065 963	1 250 963	650 000
VALENCIENNES	10 et 12, rue Hon Hon	180 000	1 476 667	1 656 667	870 000
TOTAL		8 074 085	25 951 809	34 025 894	18 889 000

Le montant total des droits d'acquisition est de 539 822 €.

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 L214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (article R214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,94%.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	23 592 110	5 912,81
Valeur de réalisation	14 043 877	3 519,77
Valeur de reconstitution	17 545 003	4 397,24

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
NOMBRE DE PARTS	**3 990**		**3 990**		**3 990**		**3 990**		**3 990**	
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	234,65	94%	214,22	95%	206,58	84%	186,88	80%	185,56	88%
Produits financiers avant prélèvement libératoire		0%		0%		0%		0%		0%
Produits divers	13,67	6%	11,29	5%	38,46	16%	47,12	20%	24,28	12%
TOTAL REVENUS	248,32	100%	225,50	100%	245,04	100%	234,0	100%	209,84	100%
CHARGES (1)										
Charges immobilières	105,27	42%	112,57	50%	115,12	47%	131,20	56%	149,33	71%
Autres frais de gestion	116,82	47%	127,59	57%	100,15	41%	130,41	56%	107,02	51%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	222,09	89%	240,16	106%	215,27	88%	261,60	112%	256,35	122%
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL CHARGES	222,09	89%	240,16	59%	215,27	63%	261,60	77%	256,35	122%
RÉSULTAT COURANT	**26,23**		**-14,65**		**29,77**		**-27,60**		**-46,51**	
Variation report à nouveau	61,40	-	26,23	-	-14,66	-	-24,09	-	-75,38	-
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. * % du total des revenus.

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 2013.

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE(1)	PRIX DE SORTIE(2)	RENTABILITÉ BRUTE(3)		RENTABILITÉ NETTE(4)	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2017	8 000	4453	2,93%	5,26%	-	-
2018	8 000	4439	2,68%	4,83%	-	-
2019	8 000	4023	2,58%	5,14%	-	-
2020	8 000	3717	2,34%	5,03%	-	-
2021	8 000	3520	2,32%	5,27%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation. (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 2019 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 L214-109 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 2022 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 L214-106 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 2021 à 63 651 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 9 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 94 516 € sur l'année 2021.

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 basé 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.

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 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021, 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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022.

Durant l'année 2021, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 279 €.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

L'assemblée générale doit se prononcer sur le renouvellement des mandats du cabinet FIDORG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI et de Monsieur Manuel Leroux en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six années à compter du 1er janvier 2022.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations locatives				
Immobilisations locatives	28 437 233	18 889 000	30 775 980	20 878 000
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-110 098	-110 098	-128 616	-128 616
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**28 327 135**	**18 778 902**	**30 647 364**	**20 749 384**
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Clients et comptes rattachés	220 572	220 572	172 080	172 080
Autres créances	48 568	48 568	114 759	114 759
Provisions pour dépreciation des créances	-82 411	-82 411	-42 065	-42 065
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	2 077 442	2 077 442	1 727 128	1 727 128
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)	**2 264 170**	**2 264 170**	**1 971 903**	**1 971 903**
DETTES				
Dettes financières	**-**	**-**	**-**	**1 345**
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-6 897 987	-6 897 987	-7 852 825	-7 852 825
Dettes d'exploitations				
Cautions locataires	-61 909	-61 909	-64 933	-64 933
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-86 481	-86 481	-62 713	-62 713
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-2 806	-2 806	-6 517	-6 517
Autres dettes	-4 753	-4 753	-3 707	-3 707
TOTAL DE DETTES (D)	**-7 053 937**	**-7 053 937**	**-7 990 694**	**-7 989 349**
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir	54 742	54 742	98 633	98 633
Produits constatés d'avance	-	-	-1 345	-1 345
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**54 742**	**54 742**	**97 288**	**97 288**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)	**23 592 110**	**-**	**24 725 861**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)	**-**	**14 043 877**	**-**	**14 829 226**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT (N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	**25 536 000**	**-**	**-**	**25 536 000**
Primes d'émission	**6 304 000**	**-**	**-**	**6 304 000**
Primes d'émission	-	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 761 782	-	-	-5 761 782
Rachat de parts	58 616	-1 370 112	-	-1 311 496
Écarts d'évaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Écart de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	**-**	**-1 370 112**	**-2 055 188**	**-2 055 188**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**259 920**	**-300 780**	**-**	**-40 860**
Résultat de l'exercice	**-300 780**	**300 780**	**-451 958**	**-451 958**
Résultat distribué	**-**	**-**	**-**	**-**
	26 095 974	**-2 740 224**	**-2 507 146**	**22 218 716**

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES		
Loyers	657 915	683 405
Charges facturées	82 481	62 253
TOTAL (A)	740 396	745 658
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	82 374	69 425
Charges d'entretien du patrimoine locatif	39 417	35 578
Grosses réparations	51 830	99 827
Autres charges immobilières	422 211	318 651
TOTAL (B)	595 833	523 481
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIERES (A-B)	**144 563**	**222 178**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprises de provisions sur gros entretien	44 804	89 213
Provisions pour créances douteuses	52 027	98 784
Provisions pour grosses réparations	-	-
Transfert de charges	-	-
Autres produits	4	-
TOTAL (A)	96 835	187 997
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	63 651	63 996
Commissions de cession des immeubles	94 516	135 840
Autres achats et charges externes	153 272	95 332
Dotations pour gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	85 694	140 299
Dotations aux provisions pour risque et charges	26 286	81 246
Autres charges	3 601	3 604
TOTAL (B)	427 020	520 317
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	**-330 185**	**-332 320**
PRODUITS FINANCIERS		
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	153 969	190 639
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	112 397	-
TOTAL (B)	266 366	190 639
3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	**-266 366**	**-190 639**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL (B)	-	-
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**
TOTAL DES PRODUITS (∑ TOTAL (A))	837 231	933 655
TOTAL DES CHARGES (∑ TOTAL (B))	1 289 219	1 234 437
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	**-451 988**	**-300 781**

ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 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 forment 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.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 la PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2021 s'élève à 110 098 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur 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.

7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Les créances locataires font l'objet de dépréciation selon la règle suivante :
  - Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
  - Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
  - Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Soit, pour l'exercice clos, une dépréciation globale de 42 068 € dont une dotation de 82 411 €, constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. 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 L214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2021 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 2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 18 889 000 €.

9. Évènements post-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 commencé à être affectées par la crise sanitaire liée à la COVID-19 au premier trimestre 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la Société de gestion n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	28 437 233	18 889 000	30 775 980	20 878 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL A	**28 437 233**	**18 889 000**	**30 775 980**	**20 878 000**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL B	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (A+B)	**28 437 233**	**18 889 000**	**30 775 980**	**20 878 000**

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉS				TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021
ANNÉES	ADRESSE	VALEURS D'ACHAT DÉBUT PÉRIODE	ACQUISITIONS AU 31/12/2021	TOTAL AU 31/12/2021	TRAVAUX DÉBUT PÉRIODE	REMBOURSEMENT AFUL	CESSIONS 2021	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021	
A. IMMEUBLES RESTAURÉS									
2003	9, rue de Bayle - SEDAN (11 lots)	-	1 631 182	1 631 182	-	-24 301	-		1 606 881
2003	8/10, rue Damette - AVIGNON	-	1 031 004	1 031 004	-	-10 752	-282 583		737 669
2003	25/27, rue de la Monnaie - TROYES	-	2 289 372	2 289 372	-	-44 644	-		2 244 728
2004	28/42, rue Longue Capucins - MARSEILLE	-	0	-	-	-	-		-
2005	24/26, rue Renaix - TOURCOING	-	526 396	526 396	-	-6 480	-		519 916
2005	36, rue Porte Chartraine - BLOIS	-	698 322	698 322	-	-	-		698 322
2005	Rue des Halles - CARPENTRAS	-	1 727 800	1 727 800	-	-39 353	-		1 688 448
2005	96, rue du Haze - TOURCOING		349 183	349 183	-	-3 987	-		345 196
2005	100, rue du Haze - TOURCOING		0	-	-	-	-		-
2005	144/146, rue de Menin - TOURCOING		149 911	149 911	-	-	-149 911		-
2005	142, rue de Menin - TOURCOING		499 772	499 772	-	-5 534	-		494 238
2005	Rue Guillabert - CARPENTRAS		1 700 938	1 700 938	-	-34 307	-		1 666 631
2005	10, rue Saint-Pierre - TROYES	-	2 350 638	2 350 638	-	-32 723	-470 128		1 847 788
2005	10/12, rue Hon Hon - VALENCIENNES	-	1 656 667	1 656 667	-	-	-		1 656 667
2005	20/20bis, rue Hon Hon - VALENCIENNES	-	1 250 963	1 250 963	-	-	-		1 250 963
2005	130/132, rue de Verdun - CARCASSONNES	-	1 347 942	1 347 942	-	-	-		1 347 942
2006	7, rue Lormand - BAYONNE	-	3 007 987	3 007 987	-	-	-905 404		2 102 583
2006	82, rue du Commerce - BLOIS	-	1 292 746	1 292 746	-	-	-		1 292 746
2007	5/5bis, place Jérusalem - AVIGNON	-	1 722 772	1 722 772	-	-17 106	-		1 705 666
2007	3, rue Diderot - NARBONNE	-	1 137 696	1 137 696	-	-9 805	-		1 127 891
2007	9, rue Guienne - BORDEAUX	-	1 369 584	1 369 584	-	-	-271 524		1 098 060
2007	18, rue l'Orb - BEZIERS	-	1 112 873	1 112 873	-	-8 370	-		1 104 503
2007	6, rue Berthonnière - SAINTES	-	758 955	758 955	-	-	-		758 955
2007	12, rue Porte Carnet - PERPIGNAN	-	821 075	821 075	-	-	-		821 075
2007	8-10, rue Mairan - BEZIERS	-	2 342 201	2 342 201	-	-21 835	-		2 320 366
TOTAL (A)		**-**	**30 775 979**	**30 775 979**	**-**	**-259 197**	**-2 079 549**		**28 437 233**
B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION									
TOTAL (B)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-1**
C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT									
TOTAL (C)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (A+B+C)		**-**	**30 775 979**	**30 775 979**	**-**	**-259 197**	**-2 079 549**	**-**	**28 437 232**

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**DOTATIONS DE L'EXERCICE**	**DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS**	**MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE**
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
NATURE DES PROVISIONS	**MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE**	**AUGMENTATIONS**	**DIMINUTIONS**	**MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE**
Provisions règlementées (A)				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges (B)				
Provisions pour grosses réparations	128 616	26 286	44 804	110 098
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total	128 616	26 286	44 804	110 098
Provisions pour dépreciations (C)				
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	42 065	82 411	42 065	82 411
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
Total	42 065	82 411	42 065	82 411

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	31 840 000	-	31 840 000
+ cessions d'immeubles	3 249 916	2 338 747	5 588 664
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	2 395 787	-271 958	2 123 829
- commission de souscription & recherche d'investisselment	-4 592 641	-	-4 592 641
- achat d'immeubles	-8 074 085	-	-8 074 085
- frais d'acquisition (non récup.)	-1 169 142	-	-1 169 142
- divers : travaux	-28 347 599	-	-28 347 599
- /+ value de cession	-1 370 112	-685 076	-2 055 188
- RAN débiteur	-	-	-
MONTANT RESTANT À INVESTIR[1]	-6 067 876	1 381 714	-4 686 162
+ Emprunt	7 852 825	-954 838	6 897 987
MONTANT RESTANT À INVESTIR APRÈS EMPRUNT	1 784 949	426 876	2 211 826

(1) sans compter du budget de travaux à réaliser.

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ÉCART N/N-1
CAPITAUX FIXES			
Fonds de roulement			
Ressources durables	30 594 790	32 707 302	-2 112 512
Actif immobilisé	28 437 233	30 775 980	-2 338 747
Total	2 157 557	1 931 322	226 235
CAPITAUX CIRCULANTS			
Besoins d'exploitation			
Clients	138 161	130 016	8 145
Autres créances	100 027	213 392	-113 365
Total (A)	238 188	343 408	-105 220
Ressources d'exploitation			
Fournisseurs	86 481	62 713	23 768
Autres dettes	69 469	76 501	-7 033
Total (B)	155 950	139 214	16 736
Besoins en fonds de roulement (A-B)	82 238	204 194	-
Excédents en fonds de roulement (B-A)	-	-	-
ECART N / N-1	-	-	121 956
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	2 157 557	1 931 322	226 235
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
Besoins en fonds de roulement	-	204 194	-204 194
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	2 157 557	1 727 128	430 429

Provision pour Gros Entretiens (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	17 340	-	-	-	44 804	-27 464
Dépenses prévisionnelles sur N+1	85 696	-	23 706	-	-	109 402
Dépenses prévisionnelles sur N+2	6 080	-	-1 540	-	-	4 540
Dépenses prévisionnelles sur N+3	7 620	-	720	-	-	8 340
Dépenses prévisionnelles sur N+4	4 800	-	-3 680	-	-	1 120
Dépenses prévisionnelles sur N+5	7 080	-	7 080	-	-	14 160
TOTAL	128 616	-	26 286	-	44 804	110 098

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2021



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 4,

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 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L823-9 et R823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment :

- consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.
- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans la note 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs» de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

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 établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D441-4 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 L823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
Commissaire aux Comptes
Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 4,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à

l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 L214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

1. 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 L214-106 du Code monétaire et financier.

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'ARTICLE 19 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés de la société.
- La commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1% HT, soit 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2021, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 63 651 € TTC.

2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société Inter Gestion GROUPE

Votre société a versé à la société Inter Gestion GROUPE (anciennement PROMOGERE) des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion GROUPE s'élève à 9 000 € TTC.

2.1.3. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'ARTICLE 19 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

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

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la société INTER GESTION GROUPE s'élève à 94 516 € TTC au titre des cessions d'immeubles.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
Commissaire aux Comptes
Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2022



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 au cours de l'année écoulée, le conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises le 17 mars et le 11 novembre 2021 en présence de la Société de gestion et selon le cas du Commissaire aux comptes.

Au cours de notre réunion du 30 mars 2022 nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social, le marché des parts est resté nul sans aucune part en attente de cession.

Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2021 réalisée par BNP Paribas Real Estate Evaluation, laquelle s'élève à 18 889 000 € (hors droits).

Valeurs des parts

Au cours de notre dernière réunion, nous avons pris connaissance des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution et de la société qui s'élèvent à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	23 592 110	5 912,81
Valeur de réalisation	14 043 877	3 519,77
Valeur de reconstitution	17 545 003	4 397,24

Comptes et résultat

Notre dernière réunion a plus particulièrement été consacrée ă l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale.

L'exercice 2021 fait apparaître une perte comptable de 451 958 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

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

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

Liquidation

L'assemblée générale extraordinaire en date du 15 juin 2018 a décidé à la majorité des associés de mettre notre SCPI en dissolution. En conséquence notre SCPI peut commencer à vendre la totalité de son patrimoine en vue du retour du capital investi. Ce processus se déroulera durant un bon nombre d'année et de plus ne permettra pas de rembourser les capitaux investis par les associés avant d'avoir remboursé la totalité des emprunts de notre SCPI . Au stade actuel il est donc difficile d'estimer quelle sera la valeur en retour du capital investi car dépendant de plusieurs facteurs comme le marché immobilier, la fiscalité des plus-values etc. Ces éléments pourraient affecter le solde net par part versé aux associés (sensiblement inférieur à la valeur de réalisation). Le conseil de surveillance suit de près ce processus afin qu'il se déroule du mieux possible.

Le bilan de l'exercice 2021, conduit le conseil de surveillance à porter un jugement négatif sur l'évolution de la liquidation de la SCPI Pierre Investissement 4. Le conseil de surveillance attire l'attention des associés sur l'expertise foncière des actifs qui est surévaluée

Par rapport au montant des ventes réalisées. Nous retrouvons ces pertes notifiées dans le tableau de la variation des capitaux propres. Nous constatons une perte d'exploitation du fait que nos loyers ne couvrent plus nos charges dont les intérêts de notre emprunt. Même pour un associé qui a profité du maximum de la déduction permise de ses revenus et qui déduit cet avantage du prix d'achat de la part, le retour sur investissement sera négatif si la liquidation se poursuit dans cette tendance.

Avant toute distribution aux associés, il faut rembourser l'emprunt, payer la mise en copropriété en cas de vente par lot, les commissions sur vente au gestionnaire et l'impôt sur la plus-value basée sur le prix d'achat hors travaux. Les associés devraient percevoir un montant sensiblement inférieur à la valeur de réalisation indiquée dans le rapport annuel.

Projet de résolutions

Lors de la réunion du 30 mars 2022, préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance n'a pas indiqué d'avis contradictoire aux résolutions à caractère ordinaire présenté par la société de gestion

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil de surveillance dans sa majorité

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 28 juin 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils 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, liquidateur, 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 L214-106 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, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 451 958 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à -492 818 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	23 592 110	5 912,81
Valeur de réalisation	14 043 877	3 519,77
Valeur de reconstitution	17 545 003	4 397,24

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2022 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Pierre Darthevel,
- Monsieur Hubert De Chirée,
- Monsieur Didier Elwart,
- Monsieur Jean-Marc Le Carour,
- Monsieur Luc Le Floch,
- Monsieur Christian Le Roux,
- La SCI 67, rue Saint-Pierre (représentée par Monsieur Ludovic Pulka)

Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (ARTICLE 22.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 25 février 2022.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-après :

- Monsieur Bernard Barban
- La SCI 67 rue Saint-Pierre (représentée par Monsieur Ludovic Pulka),
- Monsieur Didier Elwart,
- Monsieur Patrick Hans,
- Monsieur Luc Le Floch,
- Monsieur Jean-Claude Bellanger,
- Monsieur Christian Le Roux,
- Monsieur Philippe Deshayes,
- Monsieur Frédéric Besvel.

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

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième résolution

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, la société FIDORG AUDIT, et du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Manuel Le Roux, arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'assemblée générale décide de renouveler leurs mandats en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Titulaire : Société FIDORG AUDIT, domiciliée Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Mme Kahina AIT-AOUDIA - Société inscrite à la compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Le Roux Manuel, domicilié Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4.

Dixième 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.

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 SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

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 00050 • Code APE 6420Z • Société de gestion de portefeuille • Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.