RAPPORT ANNUEL 2019

Pierre Investissement 10

Inter Gestion
REIM



PHOTO NON CONTRACTUELLE

SOMMAIRE

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport de la Société de gestion**

14 **Les comptes au 31 décembre 2019**

18 **Annexes financières**

24 **Rapport du Commissaire aux comptes**

28 **Rapport du conseil de surveillance**

30 **Projets de résolutions**

33 **Glossaire**

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI MALRAUX par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 10

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 10

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 877 776 328
N° de Visa AMF 19-25 du 5 novembre 2019.

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°SGP 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

Commissaire aux comptes

GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron

10 rue du Docteur Finlay – 75015 Paris

Le Commissaire aux comptes est nommé statutairement et choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 par l'assemblée générale ordinaire des associés du 3 septembre 2019. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est désignée dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

Monsieur Christian Cerezo, Monsieur Bernard Debethune, Monsieur Jean-Claude Garabetian, Monsieur Valery Gheleyns, Madame Ségolène Lacroix, Madame Béatrix Pensa-Fouchet et Monsieur Laurent Sauvage.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher Associé,

2019 a été une année faste pour les SCPI de rendement avec une collecte nette de 8,6 milliards d'euros en croissance de 68% par rapport à l'exercice 2018. Sur ce marché dynamique de l'épargne et de l'investissement, le compartiment des SCPI résidentielles et fiscales a conservé une place confidentielle avec un niveau de collecte de 160 millions d'euros stable sur l'année précédente.

2020 l'épidémie du Covid-19 a fait entrer la France et l'Europe dans la parenthèse du confinement à partir du 16 mars et c'est dans ce contexte inattendu que nous avons finalisé le rapport annuel de gestion qui comprend l'activité de la SCPI au cours de l'exercice écoulé et la perspective sur la période à venir des effets de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier résidentiel.

Tout d'abord, rappelons que pour satisfaire aux exigences du confinement, le Plan de Continuité de l'Activité (PCA) de la Société de gestion a été engagé dès le lundi 16 mars, les services fonctionnels et opérationnels se poursuivant au moyen du télétravail. Les collaborateurs ayant accès aux outils et logiciels nécessaires à leur activité, la gestion des fonds se poursuit dans les meilleures conditions possibles sans rupture de charges.

Bien qu'il soit difficile d'appréhender l'impact économique de la récession en cours, face à un certain attentisme de sortie de crise le marché du logement ancien devrait connaître dans un premier temps une contraction des transactions et une détente certaine de l'augmentation des prix.

Même scenario prévisible dans le neuf, les promoteurs se trouvant en outre confrontés aux contraintes de la réorganisation et de l'approvisionnement de la plupart des chantiers au moment de la reprise.

Il faut d'ailleurs relever que dans ce contexte grave de crise, CDC Habitat, filiale de gestion de la Caisse des Dépôts a lancé un plan de soutien exceptionnel en direction des promoteurs et constructeurs de 40 000 logements VEFA à acquérir pour les 12 mois à venir.

Sur le moyen long terme, la Société de gestion conserve une vision plus positive de l'évolution du marché immobilier résidentiel dont les besoins fondamentaux demeureront.

Madame, Monsieur, Cher Associé, les collaborateurs du Groupe Inter Gestion sont mobilisés pour assurer la continuité de notre action et préserver vos intérêts.

Nous espérons que vous demeurez en bonne santé et vous retrouver au plus vite une fois refermée la parenthèse du confinement.

Inter Gestion REIM



SCPI
MALRAUX
par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 10

CHIFFRES CLÉS

1 542 0000 €

de capitalisation

42

associés de la SCPI
au 31 décembre 2019.

---

1 542 parts

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI constituée le 3 septembre 2019 a été immatriculée le 2 octobre 2019.

Le capital social s'élève à 760 000 € entièrement libéré divisé en 950 parts sociales de 800 € de valeur nominale, réparti entre 16 associés fondateurs.

Le capital social maximum statutaire a été fixé initialement à 28 000 000 €.

Le Visa AMF n° 15-25 a été délivré à la société le 5 novembre 2019.

Au 31 décembre 2019 le capital de Pierre Investissement 10 se répartissait entre 42 associés qui détenaient 1542 parts pour un montant de 1 233 600 € (hors prime d'émission). La capitalisation ramenée à la valeur de la part (prime d'émission comprise) à compter de l'offre au public s'élève à 1 542 000 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	FRAIS DE SOUSCRIPTION (AU COURS DE L'ANNÉE)*	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 (1)
2019	1 233 600	1 485 000	1 542	42	107 160	940** / 1000
TOTAL	1 233 600	1 485 000	1 542	42	107 160	-

(1) La Société de gestion a rétrocédé environ les deux tiers de ce montant aux divers partenaires qui ont commercialisé les parts de SCPI. **(membre du tour de table)

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est 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.

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Investissements

Pierre Investissement 10 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux, conformément aux dispositions de l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts modifié par la loi de finance pour 2009 (loi 2009-1674 du 30/12/2009).

La SCPI procédera à la sélection d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et dont la restauration aura été déclarée d'utilité publique ou prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre-ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive.

La SCPI n'a pas commencé sa campagne d'acquisition.

Projets d'acquisition

Divers projets sont à l'étude à Dijon, Lille et Bordeaux.

Travaux

Il n'y a pas d'immeubles en travaux.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine. Par conséquent, elle n'a perçu aucune recette locative au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Gestion locative

Il n'y a pas de patrimoine en exploitation.

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.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

Il n'y a pas de patrimoine en exploitation.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal 2019 de la SCPI s'établit à – 7 020 €.

Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 14 370 €, que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau.

Montant des réductions d'impôts

Les opérations engagées par la SCPI, qui portent sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu, calculée au taux de 30 % sur une base égale à la fraction du montant de la souscription nette des frais de collecte affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite annuelle de 100 000 €. Elle s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Cependant, la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et la loi de finances rectificative pour 2016 publiée au JO du 30 décembre 2016, sont venues modifier l'article 199 tervicies du Code Général des Impôts et ainsi réformer le dispositif « Malraux » à plusieurs titres afin de lui apporter davantage de souplesse, notamment en :

- remplaçant la référence aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP, et aux AVAP par la notion de sites patrimoniaux remarquables ;
- prorogeant l'application du dispositif jusqu'en 2019 dans les quartiers anciens dégradés ainsi que dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;
- élargissant le dispositif aux immeubles affectés à l'habitation après travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement,
- modifiant les modalités d'application de la réduction d'impôt en remplaçant la limite annuelle de dépenses éligibles de 100.000 € par un plafond pluriannuel de 400.000 € sur 4 ans, et en permettant l'imputation de la fraction de la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes ;
- en supprimant certains cas de remise en cause du dispositif.

Ces modifications sont applicables pour certaines aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 9 juillet 2016, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 9 juillet 2016, et pour les autres aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 22 octobre 2018, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 1er janvier 2018.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Non significatif compte tenu de l'absence de patrimoine de la SCPI 31 décembre 2019.

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.

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

Non significatif.

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 (art. 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, 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 (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	1 350 809	876,01
Valeur de réalisation	1 350 809	876,01
Valeur de reconstitution	1 675 887	1086,83

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**1 542**	-
REVENUS (1)		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0,00%
Produits divers	115,56	100,00%
TOTAL REVENUS	**115,56**	**100%**
CHARGES (1)		
Charges immobilières	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	124,88	108,06%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**124,88**	**108,06%**
Amortissements nets	**-**	**-**
Patrimoine	-	-
Autres	-	0
Provisions nettes (2)	**-**	**-**
Pour travaux	-	-
Autres	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**0**	**0,00%**
TOTAL CHARGES	124,88	108,06%
RESULTAT COURANT	**-9,32**	**-**
Variation report à nouveau	0,00	-
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

Non significatif.

Valeur IFI (anciennement ISF)

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 : sommation 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 2020 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 caractéristiques propres de son investissement 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 considéré par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier se sont élevés à 178 200 € au titre de la prospection des capitaux.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2019 par la société Inter Gestion Groupe se sont élevés à 2 400 € TTC.

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 de 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 exclusivement d'une partie.

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 13 salariés, s'est élevé à la somme de 557 149 € sur l'exercice 2019. Ce montant est exclusivement 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 l'exercice 2020 à la somme de 2 400 €.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

La loi du 12 juillet 2013 transposant la Directive Européenne dite « AIFM » oblige les sociétés civiles de placement immobilier à se doter d'un dépositaire. Conformément à cette obligation, la Société de gestion a procédé à la désignation de CACEIS BANK France (Groupe Crédit Agricole) en qualité de dépositaire de PIERRE INVESTISSEMENT 10.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

MODIFICATION DE L'ARTICLE 15 DES STATUTS

« NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 15 des statuts, relative au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS

« CONSEIL DE SURVEILLANCE »

L'assemblée générale se prononcera sur la modification de l'article 19 des statuts, relative à la mise en confor-mité des missions et de la nomination du conseil de surveillance avec l'article L.214-99 du Code monétaire et financier.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Commissions de souscription	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour riques et charges	-	-
TOTAL I	**0**	**0**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-
TOTAL II	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	1 369 399	1 369 399
TOTAL III	**1 369 399**	**1 369 399**
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dépôts et cautionnement reçu	-	-
Dettes d'exploitation	-18 590	-18 590
Dettes diverses	-	-
TOTAL IV	**-18 590**	**-18 590**
Comptes de régularisation actif & passif	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**1 350 809**	**1 350 809**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	-	-

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	794 400	794 400
Capital en cours de souscription	-	-	439 200	439 200
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	141 600	141 600
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	109 800	109 800
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-179 621	-179 621
Ecart d'évaluation	-	-	**0**	-
Ecart de réevaluation	-	-	0	-
Ecart de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	0	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	**0**	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	**0**	-
Réserves	-	-	**0**	-
Report à nouveau	-	-	-	**0**
Résultat de l'exercice	-	-	**0**	-
Résultat de l'exercice	-	-	-14 370	-14 370
Acompte sur distribution	-	-	-	0
TOTAL GÉNÉRAL	0	0	1 291 009	1 291 009

Compte de Résultat

	EXERCICE 2019 TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	0
Charges facturées	0
TOTAL I : produits immobiliers	**0**
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepatie en produits	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Travaux de gros entretien	0
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	0
Autres charges immobilières	0
TOTAL II : charges immobilières	**-**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	0
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprise d'amortissements d'exploitation	178 200
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour gros entretien	-
Transfert de charges d'exploitation	-
Autres produits	0
TOTAL I : produits d'exploitation	**178 200**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	
Commission de la Société de gestion	178 200
Charges d'exploitation de la société	14 370
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-
Dotations aux provisions pour risque et charges	-
Autres charges	-
TOTAL II : charges d'exploitation	**192 570**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-14 370
PRODUITS FINANCIERS	
Produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
TOTAL I : produits financiers	**-**
CHARGES FINANCIERES	
Charges financières diverses	-
Dotations charges financières	-
TOTAL II : charges financières	**-**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-
TOTAL I : produits exceptionnels	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-14 370

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 31/12/2019 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.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de perma-nence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation

2. Dérogations

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

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 : Changement de méthode comptable

Néant.

5. Valeurs des terrains

Néant.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Néant.

7. Dépréciation des créances locataires

Néant.

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

Néant.

9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Néant.

10. Immobilisation financière

Néant.

11. Impact Covid-19

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 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

Non significatif.

État de l'actif immobilisé

Non significatif.

Bilan actif

	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**0**	**0**	**0**	**0**
Frais d'établissement	0	0	0	-
Immobilisations corporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations locatives et autres	-	-	0	-
Immobilisations en cours	-	-	0	-
Immobilisations financières	0		0	-
TOTAL I	**0**	**0**	**0**	**0**
ACTIF CIRCULANT				
Créances	**-**	**-**	**0**	**0**
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-
Disponibilités	**-**	**-**	**1 396 399**	**0**
Banque	1 396 399	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	0	0
TOTAL II	**1 396 399**	**0**	**1 396 399**	**0**
Comptes de régularisation	**-**	**-**	**-**	**-**
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GENERAL	1 396 399	0	1 396 399	0

Bilan passif

	EXERCICE 2019	
	BRUT	NET
CAPITAL	**-**	**1 233 600**
Prime d'émission	**-**	**251 400**
Prime d'émission	-	251 400
Prélèvements sur primes d'émission	-	-179 621
Report à nouveau	-	0
Résultat de l'exercice	**-**	**-14 370**
TOTAL (I)	**-**	**0**
Provisions pour risques	-	0
Provisions pour gros entretien	-	0
TOTAL (II)	**-**	**0**
DETTES	**-**	**0**
Emprunts et dettes financières	-	0
Cautions Locataires	-	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	78 390
Dettes fiscales	-	0
Clients créditeurs	-	0
Autres dettes	-	0
Produits constatés d'avance	-	0
TOTAL (III)	**-**	**78 390**
TOTAL GENERAL	-	1 369 399

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	NEANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	1 421
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	1 421
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	NEANT
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	NEANT
PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	NEANT
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 01/01/2019	NEANT
Dotation 2019	NEANT
Reprises 2019	NEANT
Montant au 31/12/2019	NEANT

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	**0**	**0**	**0**
+ emprunt	0	0	0
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ divers (subventions ANAH)	0	0	0
- frais de constitution	0	71 779	71 779
- commission de souscription	0	251 400	251 400
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	0	0	0
- Autres frais prélévés sur la prime d'émission	0	0	0
- frais d'acquisition prélévés sur la prime d'émission	0	0	0
- Sommes restant à investir	**0**	**323 179**	**323 179**

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2019	EXERCICE N-1 31/12/2018
CAPITAUX FIXES		
Ressources durables	1 291 009	0
Actif immobilisé	0	0
Fonds de roulement	**1 291 009**	**0**
CAPITAUX CIRCULANTS		
Clients	0	0
Autres créances	0	-
Besoin d'exploitation	0	0
Fournisseurs	78 390	0
Autres dettes	0	0
Ressources d'exploitation	78 390	0
Besoins en fonds de roulement	**0**	**-**
Excédents en fonds de roulement	**78 390**	**0**
SYNTHÈSE		
Fonds de roulement	1 291 009	0
Excédents en fonds de roulement	78 390	0
Besoins en fonds de roulement	0	-
Trésorerie immédiate	**1 369 399**	**0**

Non significatif.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société PIERRE INVESTISSEMENT 9,

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 PIERRE INVESTISSEMENT 10 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 29 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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 isolement.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » 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 consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

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.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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 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.

Paris, le 30 mars 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2019

A l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 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

Il nous a été donné avis de la convention suivante 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.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société Inter Gestion Groupe des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 2.400 euros.

Conventions prévues à l'article 18 des statuts

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de souscription

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix de souscription des parts ; égale aux frais de souscription réglés par les souscripteurs en sus du prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTI de la base ci-dessus, dont 9,60% TTI au titre de la prospection de capitaux et 2,40% TTI au titre de la recherche des investissements.

A ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2019, une commission sur les souscriptions de 178.200 euros.

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 12% TTC de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 3% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM des honoraires relatifs à des prestations de suivi de la réalisation des travaux assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Le taux de commission est de 4.25% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 6% TTC de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 3,5% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 200 euros si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

Paris, le 30 mars 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2020



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2019. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 27 Mars 2020, 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. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 Décembre 2019, le capital de PIERRE INVESTISSEMENT 10 se répartit en 1 542 parts détenues par 42 associés pour un montant de 1 233 600 € (hors prime d'émission). La capitalisation à compter de l'offre au public s'élève à 1 485 000 €.

Au 31 Décembre 2019, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Patrimoine

Au 31 Décembre 2019, le patrimoine de la SCPI n'est pas constitué puisque la SCPI n'a pas commencé sa campagne d'acquisition. Toutefois, selon la Société de gestion, divers projets d'acquisition sont à l'étude.

Valeur de la part

Au cours de notre réunion du 27 Mars 2020, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de PIERRE INVESTISSEMENT 10 pour 2019 et applicables au cours de l'année 2020.

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	1 350 809	876,01
Valeur de réalisation	1 350 809	876,01
Valeur de reconstitution	1 675 887	1086,83

Comptes et résultats

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2019 par une perte de 14 370 €. En effet, la SCPI étant en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine, elle n'a, par conséquent, pas perçu de recettes locatives au titre de l'exercice 2019. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

Projet de résolutions

Les projets des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une S.C.P.I. est un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre assemblée générale ou, si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2019 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le … 2020 et a été approuvé à l'unanimité.

Le conseil de surveillance représenté par son Président

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019



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, des rapports 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 2019, 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 prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier, au 31 décembre 2019, s'élève à 1 233 600 € hors prime d'émission.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la Société de gestion, et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Quatrième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 14 370 € est affecté au poste report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 14 370 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et de de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, s'élevant respectivement au 31 décembre 2019 à :

EN €	TOTAL 2019	PAR PART
Valeur comptable	1 350 809	876,01
Valeur de réalisation	1 350 809	876,01
Valeur de reconstitution	1 675 887	1086,83

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global et annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2020 à 2.400 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti annuellement entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième 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

Neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 15 des statuts, relative au changement de dénomination sociale de la Société de gestion.

L'article 15 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 15
NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers, dénommée dans les présentes "la Société de gestion".

La société **Inter Gestion REIM**, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 euros), dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société. La société **Inter Gestion REIM** est une Société de gestion de portefeuille qui a reçu l'agrément n° 12000008 délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'article 19 des statuts, relative à la mise en conformité des missions et de la nomination du conseil de surveillance avec l'article L.214-99 du Code monétaire et financier.

L'article 19 des statuts serait modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19
CONSEIL DE SUVRVEILLANCE

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Un conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

(…).

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

(…). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée 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.

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 TRIMESTRIEL D'INFORMATION
Document d'information aux associés établi et diffusé quatre 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.

INTER GESTION REIM
2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

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°SGP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM