SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2023

PIERRE INVESTISSEMENT 7

Sommaire

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

20 Les comptes au 31 décembre 2023

24 Annexes financières

28 Rapports du Commissaire aux comptes

32 Rapport du conseil de surveillance

36 Projets de résolutions

38 Glossaire

Informations

SCPI MALRAUX

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

Société civile de placement immobilier
en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 528 663 552
Visa AMF n° 10-44 du 10 décembre 2010

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaire aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT, domiciliée : Le Trifide - 18, rue Claude Bloch – 14 050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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 générales des associés du 19 juin 2019. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

Monsieur BOREL Laurent (président), Monsieur MOUTIER Joël, Monsieur LACOURLIE-SCHNEIDER Vincent, Monsieur LIEURE Eric, Monsieur RENAUD-PERRET Julien, Madame LE LIBOUX Maryvonne, Monsieur DUCOTTET Raphaël.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Panorama

2023 :

La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolvabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m² qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés

SCPI MALRAUX

Surface
répartis sur 11 immeubles

6 541 m²

Capitalisation*

30,42 M€

Associés*

889

Valeur de réalisation
par part

6 115,05 €

Distribution
Dividende distribué par part

85 €

*Au 31 décembre 2023

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de la SCPI Pierre Investissement 7 se répartit entre 889 associés qui détiennent 3 802 parts pour un montant de 24 332 800 €, soit 30 416 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2020	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2021	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2022	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889
2023	**24 332 800 €**	**30 416 000 €**	**3 802**	**889**

Marché des parts

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.

Au 31 décembre 2023, aucun ordre de vente de parts n'était inscrit sur le registre.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	1	3	-	12	6 400 €	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	1	5	-	12	5 200 €	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

Emprunt bancaire

En 2020, la SCPI Pierre Investissement 7 a contracté un prêt in fine afin de financer la rénovation des menuiseries de l'immeuble situé au 17/23 rue du Sermon à Blois. La date d'échéance du prêt est fixée au 22 novembre 2025.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE (ANS)	UTILISATION	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
16/12/2020	BANQUE PALATINE	IN FINE	300 000 €	5	TRAVAUX DE MENUISERIE	1,70%	22/11/2025
TOTAL EMPRUNT			**300 000 €**				

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

Au cours de la période de constitution de son patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 tervicies du Code général des impôts (CGI), modifié par la loi du 30 décembre 2009. La SCPI a privilégié l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre-ville.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSE
BESANÇON	25	40, rue d'Arènes
BLOIS	41	17, rue de Sermon
BORDEAUX	33	13 et 15, rue du Quai Bourgeois
BORDEAUX	33	17, rue Emile Duployé
COLMAR	68	9 et 11, rue des Clés
COLMAR	68	2, rue du Mouton
METZ	57	3, rue de la Hache
POITIERS	86	11, rue Saint-Hilaire
VANNES	56	26, rue Saint-Vincent
VANNES	56	14, rue Saint-Vincent
VANNES	56	8, place Maurice Marchais

Liquidation du patrimoine

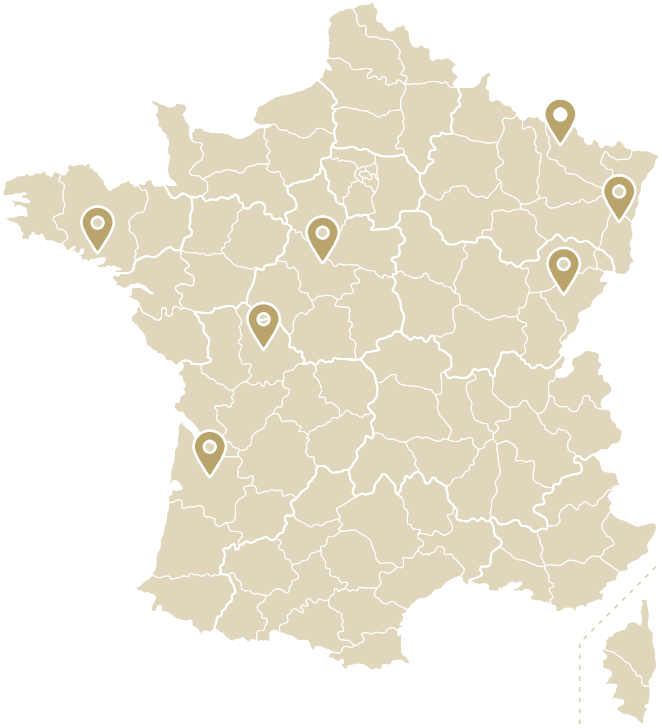
Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022, les associés ont décidé de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine. La Société de gestion, liquidateur, constitue les dossiers de cession des immeubles libres de tout engagement fiscal et a fait appel à des géomètres experts dans le cadre de la mise en copropriété des immeubles.

En collaboration avec le conseil de surveillance, la Société de gestion, liquidateur, 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 réserves qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

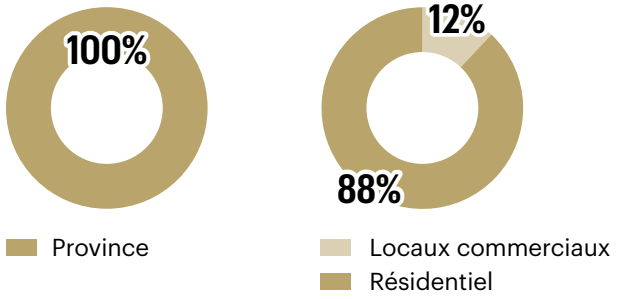
Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes aux associés.

Les opérations de liquidation du patrimoine sont impactées par le ralentissement du marché de la transaction immobilière en France. La stratégie de vente peut être ainsi modifiée en conséquence.

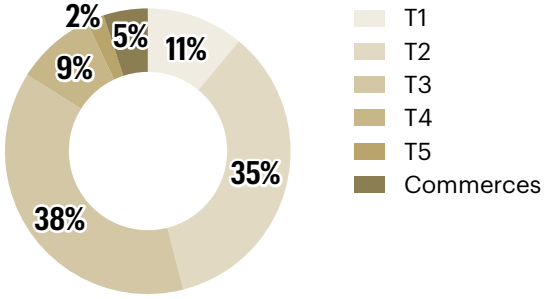
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 792 662 € au titre des loyers contre 752 702 € en 2022.

Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet VALORITY au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% HT du montant de la facture pour la gestion technique.

Au titre de l'année 2023, les honoraires de gestion s'élèvent à 71 133 €.

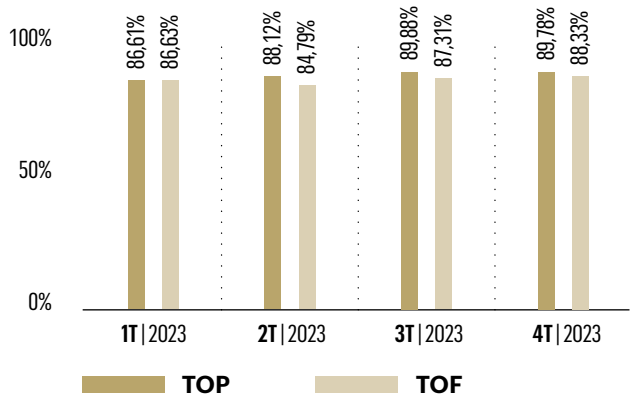
Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

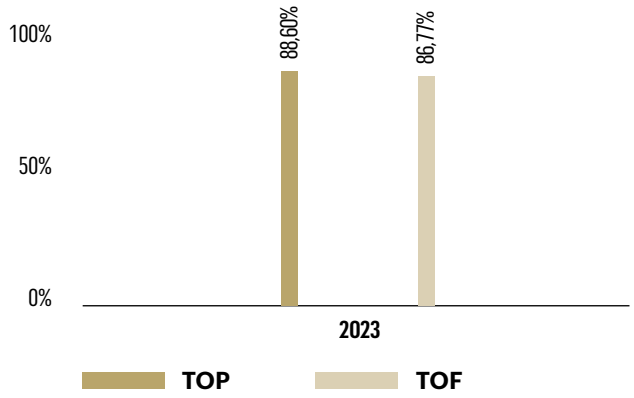
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par un turn-over usuel des locataires.

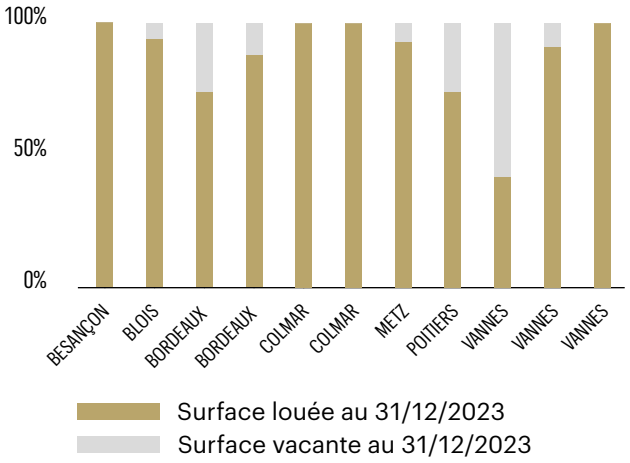
Taux d'occupation physique et financier annuel



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

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

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatif

La provision de 54 499 € comptabilisée au 31 décembre 2022 a été reprise. Puis en 2023, une provision supplémentaire de 8 536 € a été effectuée ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2023 à 63 035 €.

Rappel de la règle comptable :

- 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%.

Contentieux opposant la SCPI à la S.A.R.L. APHRODITE TAVA (Immeuble : 17 rue Emile Duployé à Bordeaux)

La SCPI loue un local commercial à la Société APHRODITE TAVA. Différentes modifications en façade ont été réalisées par la S.A.R.L. APHRODITE TAVA sans l'accord du bailleur et en violation des stipulations contractuelles du bail commercial, des règles d'urbanisme et autorisations administratives. Après plusieurs mises en demeure visant une mise en conformité avec les demandes de la Mairie dans le cadre du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux et conformément aux termes du bail commercial, la S.A.R.L. APHRODITE TAVA a persisté à ne pas respecter ses obligations contractuelles.

Le 01/02/2022, un commandement de faire visant la clause résolutoire a été délivré à la S.A.R.L. APHRODITE TAVA. Ce commandement est resté sans effet. C'est dans ces conditions que la SCPI a été contrainte de saisir le Tribunal Judicaire (TJ) de Bordeaux afin de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Dans son ordonnance du 12/12/2022, le Juge des référés du TJ de Bordeaux :

- Dit n'y avoir lieu à référé, et, en conséquence, rejette les demandes de la SCPI ;
- Rejette la demande reconventionnelle de la S.A.R.L. APHRODITE TAVA ;
- Condamne la SCPI aux dépens.

Dans son ordonnance du 03/05/2023 en rectification d'erreur matérielle, le Juge des référés du TJ de Bordeaux :

- Rectifie l'erreur matérielle affectant l'ordonnance de référé du 12/12/2022 ;
- Dit que le dispositif de cette décision est complété de la manière suivante :
  - Condamne la SCPI à communiquer à la S.A.R.L. APHRODITE TAVA le permis de construire initial, les permis de construire modificatifs, ainsi que tous les éléments permettant de connaître la situation applicable à la façade rue Leupold, dans le délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance, sous astreinte passé ce délai, de 100 € par jour de retard pendant deux mois.
  - Dit que sa décision sera mentionnée sur la minute et les expéditions de l'ordonnance rectifiée et sera notifiée comme celle-ci l'avait été.
  - Rejette toutes les autres demandes.
  - Dit que les dépens seront à la charge du Trésor Public.

La SCPI n'a pas fait appel de cette décision. Le 15/05/2023, la SCPI a transmis par voie de lettre officielle d'avocat les pièces visées à l'ordonnance du 03/05/2023 au conseil de la S.A.R.L. APHRODITE TAVA.

Le permis de construire sur la base de laquelle la procédure a été lancée est devenu caduque et la SCPI a déposé une nouvelle demande d'autorisation administrative pour régulariser la situation.

Procédure de référé préventif (Immeuble : 26, rue Saint-Vincent à Vannes)

Le 25/07/22, la Ville de Vannes a déposé une requête en référé préventif contre la SCPI et 20 autres propriétaires avoisinants devant le Président du Tribunal Administratif de Rennes dans le cadre du déplacement du musée des beaux-arts de Vannes au Château de l'Hermine.

Le référé préventif a pour objet la désignation d'un expert judiciaire dont la mission consiste à relever l'état actuel des immeubles voisins d'une opération immobilière ou de travaux de construction avant tout commencement de ceux-ci. Ces constats réalisés de manière contradictoire permettent d'apporter la preuve que certaines dégradations ou désordres existaient avant les travaux et qu'ils ne sont pas causés par les opérations de construction ou de démolition du futur projet.

La SCPI est toujours en attente de réception du pré-rapport de l'expert. Les études menées par la Ville de Vannes ont été perturbées par la découverte de vestiges archéologiques et la mission de la maitrise d'œuvre est pour le moment interrompue. La Ville de Vannes attend les conclusions du Ministère de la culture pour savoir si le projet pourra se réaliser.

Provision pour gros entretien

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

Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 123 546 €.

Cette augmentation de la provision pour entretien et réparation est en partie due à une toiture à reprendre sur l'actif de Bordeaux (Quai Bourgeois) ainsi que sur des travaux de réfection de cheminée sur l'immeuble de Vannes (14, rue Saint-Vincent).

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 357 269 €.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 307 513 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	307 513 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	113 738 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	421 251 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	323 170 €
Affectation du solde au report à nouveau	98 081 €

Montant des réductions d'impôts

La réduction d'impôt est calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représentent 65% de la souscription et dans la limite annuelle de 100 000 € par associé.

Les modifications successives des lois de finances ont impacté le taux de la réduction d'impôt. En fonction de l'année de souscription, le taux de réduction est différent.

Ainsi, pour les souscriptions réalisées en 2010, la réduction d'impôt a été calculée au taux de 40% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt est calculée au taux de 36% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Pour les souscriptions réalisées en 2012, la réduction d'impôt est calculée au taux de 30%. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Distribution à venir au titre de l'exercice 2023

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes à hauteur de 85 € par part en juillet 2024 après approbation des comptes. Cette distribution sera amenée à diminuer au profit des acomptes de liquidation liés aux ventes réalisées.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / PART
323 170 €	85,00 €

Placement de la trésorerie

Afin maximiser la rentabilité du fond tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la SCPI, la Société de gestion, liquidateur, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2023.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée d'un an, a été réalisé à un taux compétitif de 3,59%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 23 060 000 €.

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 comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

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

NB : L'article R.14-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M² HAB	PRIX TOUS FRAIS COMPRIS	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE BNP 2023 HD
VANNES	26, rue Saint-Vincent	612	1 140 000 €	1 154 674 €	2 294 674 €	2 410 000 €
VANNES	8, place Maurice Marchais	346	830 000 €	1 251 606 €	2 081 606 €	1 150 000 €
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	349	807 000 €	499 239 €	1 306 239 €	1 650 000 €
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	401	1 103 250 €	756 246 €	1 859 496 €	1 940 000 €
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	757	2 180 000 €	1 779 680 €	3 959 680 €	3 290 000 €
VANNES	14, rue Saint-Vincent	373	1 090 810 €	199 357 €	1 290 167 €	1 360 000 €
BLOIS	17, rue de Sermon	1 541	1 198 000 €	3 942 685 €	5 140 685 €	4 130 000 €
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	437	420 764 €	630 819 €	1 051 583 €	1 060 000 €
BESANÇON	40, rue d'Arènes	542	500 000 €	1 673 636 €	2 173 636 €	1 870 000 €
COLMAR	2, rue du Mouton	346	535 000 €	862 381 €	1 397 381 €	1 200 000 €
METZ	3, rue de la Hache	837	620 000 €	2 159 014 €	2 779 014 €	3 000 000 €
	TOTAUX	**6 541**	**10 424 824 €**	**14 909 338 €**	**25 334 162 €**	**23 060 000 €**

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).

La Société de gestion, liquidateur, précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,74%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	25 523 577 €	6 713,20 €
Valeur de réalisation	23 249 414 €	6 115,05 €
Valeur de reconstitution	28 998 695 €	7 627,22 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS[1]										
Recettes locatives brutes	229,76 €	100%	226,88 €	93%	228,45 €	97%	214,30 €	100%	236,03 €	99,29%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,49 €	0,21%
Produits divers	0,78 €	-	16,91 €	7%	6,95 €	3%	0,53 €	-	1,21 €	0,51%
TOTAL DES REVENUS	230,54 €	100%	243,79 €	100%	235,40 €	100%	214,83 €	100%	237,73 €	100,00%
CHARGES										
Charges immobilières	62,64 €	27%	73,06 €	30%	76,82 €	33%	70,41 €	33%	102,92 €	43,29%
Autres frais de gestion	50,19 €	22%	54,12 €	22%	43,64 €	19%	45,15 €	21%	40,82 €	17,17%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	1,36 €	1%	0,13 €	-		-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	112,83 €	49%	127,18 €	52%	121,82 €	52%	115,69 €	54%	143,74 €	60,47%
Amortissements nets[2]	2,91 €	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[2]	7,54 €	3%	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	4%	13,10 €	5,51%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	10,46 €	5%	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	4%	13,10 €	5,51%
TOTAL DES CHARGES	123,28 €	53%	127,18 €	52%	129,71 €	55%	123,45 €	57%	156,84 €	65,98%
RÉSULTAT COURANT	107,26 €	-	116,61 €	-	105,69 €	-	123,45 €	57%	156,84 €	65,98%
Variation report à nouveau	122,47 €	-	107,26 €	-	107,26 €	-	0,69 €	-	29,92 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1er janvier 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
2019	8 000 €	6 426,45 €	2,87%	3,58%	1,38%	1,71%
2020	8 000 €	6 365,47 €	2,62%	3,30%	1,44%	1,81%
2021	8 000 €	6 295,44 €	2,86%	3,63%	1,31%	1,67%
2022	8 000 €	6 272,32 €	2,86%	3,64%	1,25%	1,59%
2023	8 000 €	6 115,05 €	2,61%	3,41%	1,06%	1,39%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes 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 2023 à 77 616 € TTI au titre de l'administration de la société.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET 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 2023 s'est élevé à 4 800 €.

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 2024.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée 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 fixe.

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement du mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

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

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

Règlement Taxonomie

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

Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m² de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Les comptes au 31 décembre 2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	25 334 163 €	23 060 000 €	25 328 898 €	23 580 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(123 546) €	(123 546) €	(73 739) €	(73 739) €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**25 210 617 €**	**22 936 454 €**	**25 255 159 €**	**23 506 261 €**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	39 820 €	39 820 €	56 369 €	56 369 €
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	262 714 €	262 714 €	205 810 €	205 810 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(63 035) €	(63 035) €	(54 499) €	(54 499) €
Autres créances	3 555 €	3 555 €	8 237 €	8 237 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(3 150) €	(3 150) €	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	544 029 €	544 029 €	601 698 €	601 698 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	**783 932 €**	**783 932 €**	**817 615 €**	**817 615 €**
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	69 823 €	69 823 €	64 658 €	64 658 €
Dettes fournisseurs	47 675 €	47 675 €	43 553 €	43 553 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	11 930 €	11 930 €	4 195 €	4 195 €
Autres dettes	34 125 €	34 125 €	31 463 €	31 463 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	**463 553 €**	**463 553 €**	**443 869 €**	**443 869 €**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 983 €	1 983 €	3 003 €	3 003 €
Produits constatés d'avance	(9 403) €	(9 403) €	(35 644) €	(35 644) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**(7 419) €**	**(7 419) €**	**(32 641) €**	**(32 641) €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**25 523 577 €**	**-**	**25 596 264 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**23 249 414 €**	**-**	**23 847 366 €**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	**24 332 800 €**	**-**	**-**	**24 332 800 €**
Capital social de constitution	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
Primes d'émission	**769 527 €**	**-**	**-**	**769 527 €**
Primes d'émission	5 820 681 €	-	-	5 820 681 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 051 155) €	-	-	(5 051 155) €
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**146 524 €**	**(32 786) €**	**-**	**113 738 €**
Résultat de l'exercice	**347 414 €**	**(347 414) €**	**307 513 €**	**307 513 €**
Acomptes sur distribution	**-**	**380 200 €**	**-**	**-**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**25 596 264 €**	**-**	**307 513 €**	**25 523 577 €**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	792 662 €	752 702 €
Charges facturées	104 735 €	62 070 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	4 514 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**897 397 €**	**819 286 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	92 636 €	74 609 €
Travaux de gros entretien	5 229 €	4 514 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 953 €	12 107 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	49 807 €	34 041 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	275 494 €	176 456 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**441 119 €**	**301 727 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**456 278 €**	**517 559 €**
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	4 585 €	2 013 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**4 585 €**	**2 014 €**
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	77 616 €	77 772 €
Charges d'exploitation de la société	42 950 €	60 907 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	17 569 €	12 098 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	11 687 €	15 729 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**149 821 €**	**166 507 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**(145 236) €**	**(164 493) €**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	1 855 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**1 855 €**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	5 383 €	5 171 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**5 383 €**	**5 171 €**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**(3 529) €**	**(5 171) €**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**-**	**-**
Charges exceptionnelles	-	482 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**-**	**482 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**-**	**(482) €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	**307 513 €**	**347 414 €**

Annexes financières



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 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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

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

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

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels à la méthode du coût historique :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice devraient être établis en valeurs liquidatives. Toutefois, compte tenu du marché immobilier actuel, à la demande des associés, le début de la liquidation a été reportée et aucune mise en vente n'a été réalisée sur l'exercice. Les éléments inscrits en comptabilité pour l'exercice clos, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, sont les valeurs historiques, comme si la société n'était pas encore en liquidation.

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

La PGE s'élève à 123 546 € au 31 décembre 2023.

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.
- Pour l'exercice clos, une dotation de 11 687 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1er Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 publié 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 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 060 000 €.

9. Focus prêt

En 2020, un prêt in fine a été souscrit par la SCPI Pierre Investissement 7 dans le cadre du changement des menuiseries de l'immeuble sis au 17/23 rue du Sermon à Blois.

Les conditions de ce prêt sont les suivantes :

- Le montant du prêt s'élève à 300 000 €.
- Le taux d'intérêt fixe s'élève à 1,70%/an.
- Les intérêts sont payables trimestriellement depuis le 16 mars 2021
- La date d'échéance de ce prêt à long terme est fixée au 22 novembre 2025.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	**25 328 898 €**	**5 265 €**	**-**	**25 334 163 €**
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	25 328 898 €	5 265 €	-	25 334 163 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	25 328 898 €	5 265 €	-	25 334 163 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2011	VANNES	26 rue Saint-Vincent	1 140 000 €	1 256 327 €	(101 653) €	2 294 674 €	-	2 294 674 €
2011	VANNES	8 Place Maurice Marchais	830 000 €	1 276 730 €	(25 124) €	2 081 606 €	-	2 081 606 €
2013	VANNES	14 rue Saint-Vincent	1 090 810 €	199 357 €	-	1 290 167 €	-	1 290 167 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	807 000 €	496 425 €	-	1 303 425 €	2 814 €	1 306 239 €
2013	BORDEAUX	17 rue Emile Duployé	1 103 250 €	756 246 €	-	1 859 496 €	-	1 859 496 €
2013	BLOIS	17 rue du Sermon	1 198 000 €	3 940 234 €	-	5 138 234 €	2 451 €	5 140 685 €
2012	POITIERS	11 rue Saint-Hilaire	420 764 €	630 819 €	-	1 051 583 €	-	1 051 583 €
2013	COLMAR	9 et 11 rue des Clés	2 180 000 €	1 779 680 €	-	3 959 680 €	-	3 959 680 €
2013	BESANCON	40 rue d'Arènes	500 000 €	1 673 636 €	-	2 173 636 €	-	2 173 636 €
2013	COLMAR	2 rue du Mouton	535 000 €	862 381 €	-	1 397 381 €	-	1 397 381 €
2013	METZ	Rue de la Hache	620 000 €	2 159 014 €	-	2 779 014 €	-	2 779 014 €
ACTIFS IMMOBILISÉS			10 424 824 €	15 030 849 €	(126 777) €	25 328 898 €	5 265 €	25 334 163 €
2013	VANNES	14 rue Saint-Vincent	75 049 €	-	-	75 049 €	-	75 049 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	88 000 €	-	-	88 000 €	-	88 000 €
Amortissements			**(106 679) €**	**-**	**-**	**(106 679) €**	**(16 549) €**	**(123 228) €**
AMODIATIONS PARKINGS			56 370 €	-	-	56 370 €	(16 549) €	39 821 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 481 194 €	15 030 849 €	(126 777) €	25 385 267 €	(11 284) €	25 373 983 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	**30 153 481 €**	**-**	**30 153 481 €**
Emprunts	**300 000 €**	**-**	**300 000 €**
Achats d'immeubles	**(25 385 266) €**	**11 283 €**	**(25 373 983) €**
Prélèvements sur prime d'émission	**(5 051 155) €**	**-**	**(5 051 155) €**
MONTANT RESTANT À INVESTIR	17 060 €	11 283 €	28 343 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	25 947 123 €	25 970 004 €	(22 881) €
Actif immobilisé	25 373 983 €	25 385 267 €	(11 284) €
FONDS DE ROULEMENT	**573 140 €**	**584 737 €**	**(11 597) €**
Capitaux circulants			
Clients	199 679 €	151 311 €	48 367 €
Autres créances	2 388 €	11 241 €	(8 852) €
BESOINS D'EXPLOITATION	**202 067 €**	**162 552 €**	**39 515 €**
Fournisseurs	47 675 €	43 553 €	4 122 €
Autres dettes	125 281 €	135 960 €	(10 679) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	**172 956 €**	**179 513 €**	**(6 558) €**
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**29 111 €**	**-**	**29 111 €**
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	**-**	**16 961 €**	**(16 961) €**
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	**544 029 €**	**601 699 €**	**(57 670) €**

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 178 €	-	-	1 178 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	106 680 €	16 549 €	-	123 229 €
AMORTISSEMENTS	**107 858 €**	**16 549 €**	**-**	**124 407 €**
Provisions pour gros entretien	73 739 €	49 807 €	-	123 546 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	**73 739 €**	**49 807 €**	**-**	**123 546 €**
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	54 499 €	8 536 €	-	63 035 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**54 499 €**	**8 536 €**	**-**	**63 035 €**
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	**236 096 €**	**74 892 €**	**-**	**310 988 €**

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	60 089 €	-	-	-	60 089 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	9 800 €	-	108 346 €	-	-	118 146 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	1 050 €	-	150 €	-	-	1 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 800 €	-	1 400 €	-	-	4 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**73 739 €**		**109 896 €**		**60 089 €**	**123 546 €**

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023



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 7,

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 7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 2. Dérogations » de l'annexe des comptes annuels concernant la comptabilisation des placements immobiliers à la valeur historique et non pas à la valeur liquidative.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 spécifiques

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 du liquidateur (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 D.441-6 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 au liquidateur (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, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (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.821-55 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 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.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENZ FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

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

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 7,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. CONVENTION APPROUVÉE AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1.1. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément à l'article 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette 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 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 77 616 € TTC.

2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

2.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2. AUTRES HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion Inter Gestion Reim 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 et 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 de parts.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

2.3. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGÈRE) une convention d'assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENZ FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

Rapport du conseil de surveillance

—

Assemblée générale 2024



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Durant l'exercice 2023, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 28 mars et 16 novembre 2023, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Votre nouveau conseil élu lors de l'AG du 20 juin 2023 s'est réuni pour la première fois le 16 novembre 2023. Il a tenu à remercier M. Cattin pour son engagement remarquable durant toutes les années comme président du conseil de surveillance de votre SCPI. Il s'est fixé comme priorité durant cette période de liquidation, en collaboration avec Intergestion, de s'assurer d'une perception optimale des loyers et de veiller à ce que la vente de vos biens soit effective dans les meilleures conditions possibles.

Au cours de la réunion du 20 mars 2024, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2023 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer lors de la prochaine assemblée générale. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion qui nous a régulièrement communiqué les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à nos questions.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription depuis le 1er janvier 2015. Au 31 décembre 2023, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 889 associés pour une capitalisation calculée sur le dernier prix d'émission de 30 416 000 euros.

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

La Société de gestion a l'obligation de faire expertiser le patrimoine de celle-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. À l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de les approuver ainsi que la valeur comptable de la société.

La valeur de reconstitution est calculée à partir de la valeur de réalisation : elle correspond au prix qu'il faudrait payer au 31 décembre de chaque année pour « reconstituer » la société Pierre Investissement 7 en incluant les frais d'acquisition.

Au cours de notre séance du 20 mars 2024, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	25 523 577 €	6 713,20 €
Valeur de réalisation	23 249 414 €	6 115,05 €
Valeur de reconstitution	28 998 695 €	7 627,22 €

Patrimoine immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 23 060 000 €, enregistrant une baisse de 2.2% par rapport à 2022 et d'environ 1 M€ depuis 2015.

Activité locative et revenus

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2023 est de 88.6% et le Taux d'Occupation Financier (TO) annuel se situe à 86.8%. Ces indicateurs de performance ont interpellé les membres du conseil de surveillance lors de la réunion du 20 mars 2024 qui ont insisté pour une gestion locative vigoureuse.

Une nette amélioration du montant des loyers a été notée depuis le remplacement par la Société de gestion le 1ier juillet 2022 de Foncia par Pure Gestion: au cours de l'année 2023 la SCPI a appelé 792 662 € au titre des loyers contre 752 702 € en 2022.

Nous avons demandé à la Société de gestion une évaluation du préjudice causé par les graves manquements de Foncia.

Votre conseil de surveillance est attentif à la rubrique contentieux. Sur l'exercice 2023 une provision pour créances douteuses a été ajustée à 63 035 € ; les principaux contentieux sont bien explicités dans le rapport annuel de la Société de gestion.

Les charges immobilières (441 119 €) ont significativement augmenté par rapport à l'exercice précédent du fait principalement selon les précisions apportées par la Société de gestion, de travaux de reprise de certains lots, du paiement de factures antérieures et de l'impact de l'inflation.

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note d'une provision pour gros entretien de 123 546€ avec une dotation aux provisions de 49 807 € au titre de l'exercice 2023.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice d'un montant de 307 513€, soit 80,88€/part. Il se situe en retrait de 11,5% par rapport à l'exercice 2022.

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; le rapport de gestion et le projet de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de gestion lors de la réunion du conseil de surveillance du 20 mars 2024 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

Distribution de dividende

La société de gestion nous a informés qu'elle procèdera en juillet 2024 à la distribution en un seul versement d'un dividende à hauteur de 85 €.

Cette distribution représente une rentabilité nette de 1,06% sur le prix d'acquisition de la part.

Perspective 2024

Il avait été envisagé que les premières ventes de vos biens puissent intervenir dès 2023.

Du fait de la tension actuelle sur le marché immobilier liée à une baisse sensible des prix de vente et à des taux d'intérêt élevés, la cession des biens libres à la vente a été suspendue suite à nos échanges entre votre conseil de surveillance et la société de gestion, ayant abouti à un consensus sur ce point.

Aucune vente d'appartements n'a donc encore été concrétisée et engagée à l'heure où nous rédigeons ce rapport. La Société de gestion surveille l'évolution du marché immobilier afin de prendre les meilleures décisions possibles.

Dans l'attente de meilleures conditions de revente, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de gestion de tenter d'améliorer le rendement locatif de vos biens.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement 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.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2023.

Projets de résolutions

Lors de la réunion du 20 mars 2024 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion.

Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale. Nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Votre 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 à votre assemblée générale soit en présentiel à la réunion du 6 juin 2024 soit en votant via le vote électronique ou par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris le 18 avril 2024

Le conseil de surveillance représenté par son président

Laurent Borel

Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 307 513 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	307 513 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	113 738 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	421 251 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	323 170 €
Affectation du solde au report à nouveau	98 081 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	25 523 577 €	6 713,20 €
Valeur de réalisation	23 249 414 €	6 115,05 €
Valeur de reconstitution	28 998 695 €	7 627,22 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

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.

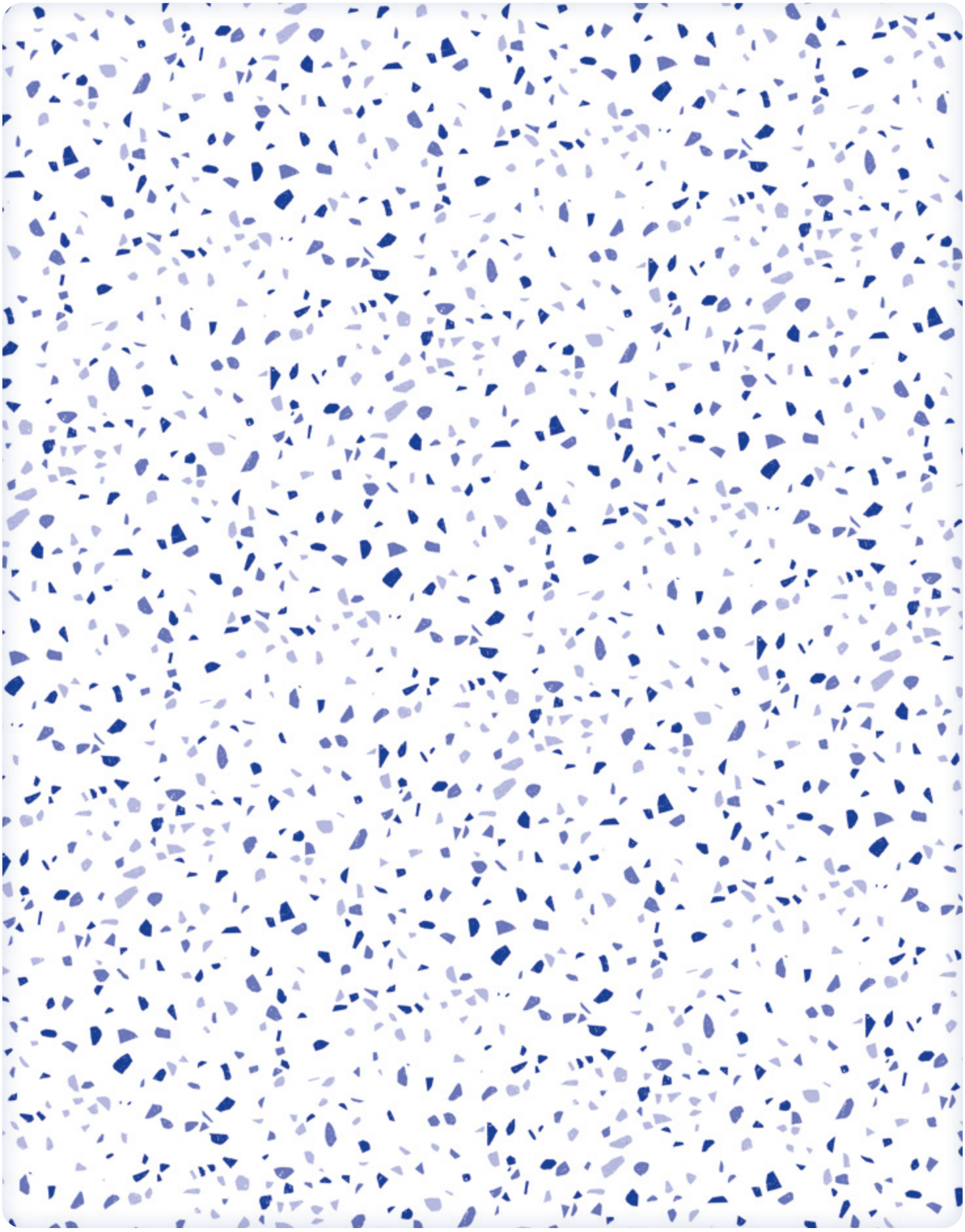
SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

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

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • www.inter-gestion.com