RAPPORT ANNUEL 2019

Pierre Investissement 3

Inter Gestion
REIM



PHOTO NON CONTRACTUELLE

SOMMAIRE

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport du liquidateur**

20 **Les comptes au 31 décembre 2019**

24 **Annexes financières**

30 **Rapport du Commissaire aux comptes**

34 **Rapport du conseil de surveillance**

36 **Projets de résolutions**

38 **Glossaire**

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI MALRAUX par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 3

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 3 en liquidation

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 428 751 010
N° de Visa AMF 00-04 du 20/01/2000.

Organe de gestion - 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° 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

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron.

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne.

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

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

Monsieur Dominique Navel (secrétaire), Monsieur Christian Le Roux, Monsieur Martinez, Monsieur Jacky Sarrazin, Monsieur Jean Panter, Monsieur Henri Schmitt et Monsieur Franco Tellarini (Président et démissionnaire en janvier 2020).

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 3

CHIFFRES CLÉS

231

associés de la SCPI
au 31 décembre 2019.

120 lots

d'appartement et 5 locaux
commerciaux répartis
sur le parc.

15 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 7 840m².

3 531,33 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Durée de vie de la SCPI

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

Évolution du capital

Au 31 décembre 2019, le capital de PIERRE INVESTISSEMENT 3 se répartissait entre 231 associés qui détenaient 1994 parts pour un capital social de 12 159 302 €, soit 15 168 781 € (prime d'émission incluse). La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 15 198 263 €.

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 (1) PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 (2)
1999 (Tour de table)	914 694	1 086 199	150	14	339 135	7 241
1999	756 147	945 184	124	20	40 451	7 622
TOTAL	**1 670 841**	**2 031 383**	**274**	**34**	-	**7 622**
2000	4 628 352	3 696 889	759	94	530 577	7 622
2001	6 860 206	2 789 817	1 125	149	400 395	7 622
2002	10 305 522	4 306 687	1 690	203	618 095	7 622
2003	12 195 889	2 362 960	2 000	245	104 973	7 622
2004	12 195 889	-	2 000	245	-	-
2005	12 195 889	-	2 000	245	-	-
2006	12 195 889	-	2 000	245	-	-
2007	12 159 302	-18 955	1 994	231	-	-
2008	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2009	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2010	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2011	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2012	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2013	12 159 302	-	1 994	231	-	-
2014	12 159 302	-	1 994	232	-	-
2015	12 159 302	-	1 994	232	-	-
2016	12 159 302	-	1 994	232	-	-
2017	12 159 302	-	1 994	232	-	-
2018	13 159 302	-	1 994	231	-	-
2019	13 159 302	-	1 994	231	-	-
TOTAL	12 159 302	15 168 781	1 994	231	-	-

(1) À diminuer des retraits réalisés. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

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

Marché des parts

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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 €)
1999	0	-	-	-	-
2000	0	-	-	-	-
2001	0	-	-	-	-
2002	0	-	-	-	-
2003	0	-	-	-	-
2004	0	-	-	-	-
2005	0	-	-	-	-
2006	0	-	-	-	-
2007	0	-	-	-	-
2008	0	-	-	-	-
2009	0	-	-	-	-
2010	0	-	-	-	-
2011	0	-	-	-	-
2012	0	-	-	-	-
2013	0	-	-	-	-
2014	0	-	-	-	-
2015	0	-	-	-	-
2016	0	-	-	-	-
2017	0	-	-	-	-
2018	0	-	-	-	-
2019	0	-	-	-	-

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place deux lignes d'emprunt auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI.

Ces prêts arrivant à échéance soit en fin d'année 2014 soit en début d'année 2015, la Société de gestion a mis en place un nouveau financement par crédit bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant du prêt : 9 000 000 € in fine
- Mise à disposition des fonds : 8 décembre 2014
- Durée : 6 ans maximum
- Modalité : Echéances trimestrielles payables à terme échu
- Taux fixe : 2,40 % (échéances trimestrielles de 54 000 €)

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

LES SPÉCIFICITÉS DES ACQUISITIONS DE LA SCPI

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

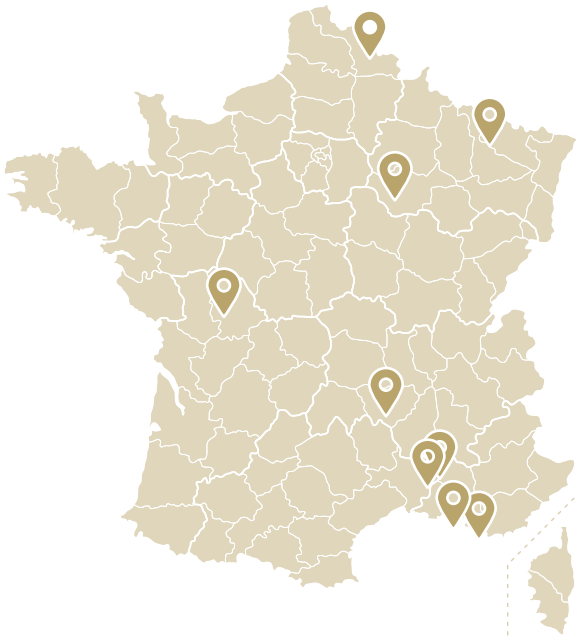
LIQUIDATION DU PATRIMOINE

La Société de gestion prépare la mise en vente du patrimoine de la SCPI. Depuis l'acquisition des immeubles, de nouvelles règlementations ont vu le jour. C'est pourquoi, il est nécessaire de réunir l'ensemble des éléments juridiques et techniques pour réaliser les futures ventes. La phase relative aux diagnostics techniques est en cours de réalisation sur l'ensemble du patrimoine afin de vendre les premiers lots libres de tout engagement règlementaire.

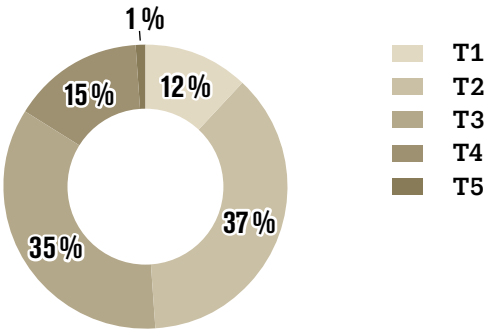
Ci-après la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 3.

VILLES	ADRESSES	SURFACE HABITABLE (M2)	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES
AVIGNON	57, Rue Philonarde	217	72 806
AVIGNON	20, Rue Thiers	294	109 209
AVIGNON	52, Rue des Fourbisseurs	174	150 350
MARSEILLE	10/18, Rue du Baignoir	791	213 429
VALENCIENNES	84, Rue Famars	544	53 357
TROYES	5-9,Trinité Turenne	1 149	381 123
TROYES	47, Rue Clémenceau	311	114 337
TOULON	7, Place de l'Amiral Senes	367	160 000
POITIERS	54/56, Rue Carnot	260	137 204
NANCY	55-59, Rue Saint Nicolas	157	78 200
SEDAN	9, Rue de Bayle	676	166 423
VICHY	9-11, bld de Russie	1 556	823 225
PUY EN VELAY	48-50, Rue Raphaël	647	134 960
METZ	15, Rue Enjurue	681	640 300
CARPENTRAS	33, Rue Guillabert	49	25 742
TOTAL		7 840	3 260 665

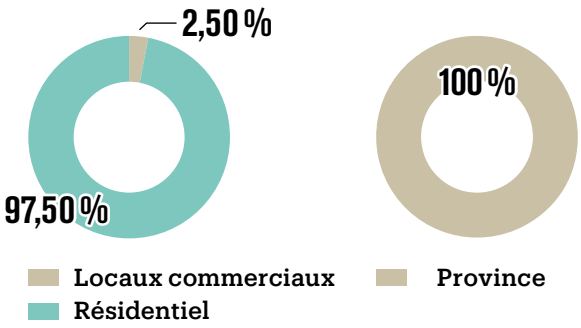
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2019, la SCPI a appelé 461 962 € contre 526 313 € en 2018. Cette baisse s'explique par la mise en liquidation de la SCPI au cours de l'année 2018. Les locaux vacants ne sont pas mis en relocation mis à part les lots de l'immeuble de Vichy.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 21 492 € au titre de l'exercice 2019 contre 37 928 € en 2018. Cette baisse s'explique par l'augmentation de la vacance au cours de l'année 2019.

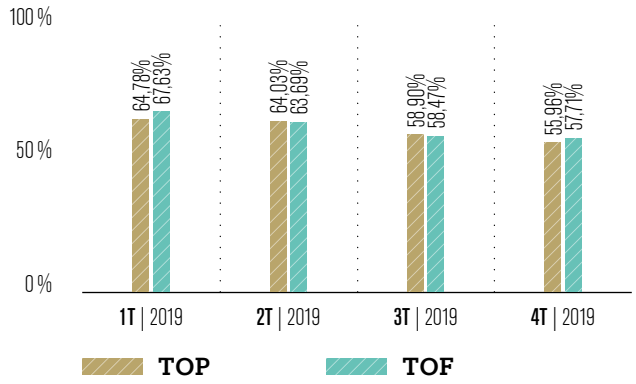
Indicateurs de performance

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

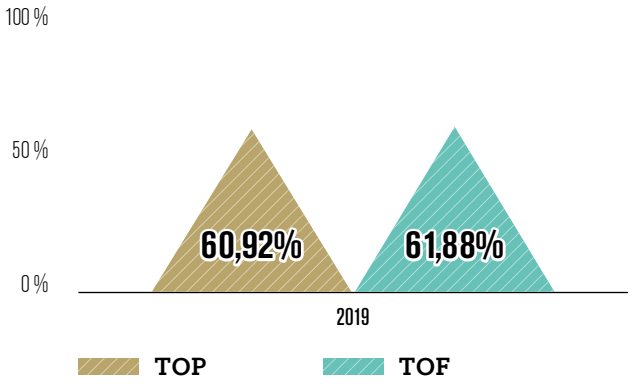
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2019



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.

Provisions pour entretien et grosses réparations

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

Le montant total des Provisions pour Gros Entretien s'élève au 31/12/2019 à 113 979 €.

Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

La provision de 30 079 € comptabilisée au 31 décembre 2018 a été ajustée.

Au 31 décembre 2019, les créances inscrites au 31/12/2019 s'élèvent à 29 462 €.

Rappel de la règle comptable :

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

AUTRES CONTENTIEUX :

1. Contentieux entreprises : Troyes 5-7 rue Turenne

Par un arrêt du 30 août 2016, la Cour d'appel de Reims a débouté la SCPI Pierre Investissement 3 de ses demandes. Un pourvoi en cassation a été introduit par cette dernière le 17 novembre 2016. L'affaire a été audiencée le 28 mars 2018.

À toutes fins utiles, il convient de préciser que le pourvoi portait sur la question de la prise en charge du relèvement de taux de TVA.

Monsieur SORET a, quant à lui, formé un pourvoi incident portant sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable du conseil régional de l'ordre des architectes.

La chambre commerciale de la Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 16 mai 2018 rejetant le pourvoi.

Elle a en revanche accueilli le pourvoi incident de Monsieur SORET.

L'arrêt de la Cour d'appel de Reims est donc cassé uniquement en ce qu'il a confirmé le jugement ayant condamné Monsieur SORET à payer à la SCPI une indemnité au titre de la perte des loyers subie entre août 2006 et février 2008 (et en ce qu'il a statué sur les entiers dépens et l'article 700 du Code de procédure civile).

Monsieur SORET a saisi la Cour d'appel de Dijon (juridiction de renvoi).

L'audience de plaidoirie a été fixée au 26 mars 2019.

Par arrêt en date du 28 mai 2019, la Cour d'appel de Dijon a :

- Infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Monsieur Soret à payer à la société Pierre investissement 3 une indemnité de 29 000 euros au titre de la perte des loyers subie entre août 2006 et février 2008 et en ce qu'il a statué sur l'article 700 du Code de procédure civile à l'égard de Monsieur Soret,
- Statuant à nouveau dans cette limite et y ajoutant,
  - Déclaré la SCPI Pierre investissement 3 irrecevable en sa demande en paiement dirigée contre Monsieur Soret au titre de la perte des loyers subie entre août 2006 et février 2008,
  - Vu l'article 700 du Code de procédure civile, condamné la SCPI Pierre investissement 3 à payer à Monsieur Soret la somme de 2 000 euros pour les frais d'avocat engagés en première instance et à hauteur d'appel ; la déboute de sa demande à ce titre,
  - Condamne la SCPI Pierre investissement 3 aux dépens d'appel exposés par Monsieur Soret,
  - Dit que les dépens d'appel seront recouvrés par la SCP CAPA, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Il a été décidé de ne pas porter l'affaire devant la Cour de cassation.

Par ailleurs, l'ensemble des sommes mises à la charge de la SCPI Pierre Investissement 3 a été réglé.

Cette procédure est donc à ce jour terminée.

2. Contentieux à Lyon : Place du Change

Au 31 décembre 2017 l'affaire était pendante devant le Tribunal de Grande instance de Lyon.

La prochaine audience de mise en état a été fixée au 30 avril 2019.

Il convient de préciser que le Tribunal a fait injonction à l'OPAC du Rhône de répliquer aux conclusions prises par la SCPI Pierre Investissement 3 avant cette date.

Plusieurs audiences de mise en état ont été fixées, étant précisé que la prochaine est fixée au 26 juin 2020.

3. Contentieux Ammonitia VICHY

Une procédure a été engagée par la SCPI Pierre Investissement 3 à l'encontre de la société Ammonitia en raison des désordres survenus sur l'immeuble sis 9, boulevard de Russie à Vichy.

Le Tribunal de grande instance de Cusset a rendu ordonnance de référé en date du 3 juillet 2019 ordonnant une mesure d'expertise judiciaire.

L'expert a convoqué l'ensemble des parties et une réunion sur site s'est tenue en date du 3 octobre 2019.

Des mises en causes à l'encontre des différents intervenants à l'acte de construction sont actuellement en cours d'instruction.

PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS AU TITRE DES CONTENTIEUX AUTRES QUE LOCATIFS

Au cours de l'exercice 2019, les contentieux ci-dessus décrits ont occasionné l'enregistrement en comptabilité de produits et charges exceptionnels :

Le montant des honoraires des conseils juridiques s'est élevé à 12 594 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 11 987€, soit 6,01 € par part et l'exercice 2019 fait apparaître un déficit comptable de 236 356 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 584 234 €.

Il est rappelé que la SCPI a rempli ses objectifs de défiscalisation, le montant cumulé des déficits des exercices antérieurs représente 126 % du montant de la capitalisation :

DÉFICIT IMPUTABLE SELON L'ANNÉE DE SOUSCRIPTION POUR UNE PART

Cumul fin 2007	-7 069,00 €
2008	-1 135,00 €
2009	-514,00 €
2010	-308,00 €
2011	-398,00 €
2012	-52,00 €
2013	-49,50 €
2014	-78,77 €
2015	0,00 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2019, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'est élevée à 16 028 000 € HD contre 17 700 000 € HD en 2018, soit une variation de 9,29%.

Toutes les opérations étant achevées et ne présentant plus de montant de travaux à immobiliser d'une part ; et d'autre part, toutes les subventions notifiées étant comptabilisées au bilan, la valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur d'expertise établie par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, soit 16 028 000 € HD.

NB : L'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HD EN €	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES EN €	PRIX DE REVIENT HD SUBVENTIONS NOTIFIÉES INCLUSES ET COMPTABILISÉES AU BILAN EN €	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2019
AVIGNON	54, Rue Philonarde	72 806	209 138 €	281 944 €	510 000 €
AVIGNON	20, Rue Thiers	109 209	351 400 €	460 609 €	720 000 €
AVIGNON	52/54, Rue Fourbisseurs	150 350	419 762 €	570 112 €	420 000 €
MARSEILLE	10/18, Rue du Baignoire	213 429	1 244 475 €	1 457 904 €	1 480 000 €
VALENCIENNES	84, Rue Famars	53 357	1 145 178 €	1 198 535 €	1 150 000 €
TROYES	5-9, Rue de la Trinité / Turenne	381 123	2 531 193 €	2 912 316 €	2 150 000 €
TROYES	47, Rue G. Clémenceau	114 337	800 209 €	914 546 €	640 000 €
TOULON	7, Place Amiral Sénès	160 000	358 220 €	518 220 €	650 000 €
POITIERS	54-56, Rue Carnot	137 204	453 349 €	590 553 €	570 000 €
NANCY	55, Rue Saint Nicolas	78 200	331 412 €	409 612 €	330 000 €
VICHY	9-11, Bd de Russie	823 225	3 840 386 €	4 663 611 €	3 760 000 €
LE PUY EN VELAY	48-50, Rue Raphaël	134 960	1 906 580 €	2 041 540 €	860 000 €
SEDAN	9, Rue Bayle	166 423	1 071 252 €	1 237 675 €	950 000 €
METZ	15, Enjurue	640 300	1 790 515 €	2 430 815 €	1 740 000 €
CARPENTRAS	Rue des Halles / Rue Guillabert	25 742	-	25 742 €	98 000 €
TOTAL		3 260 665	16 453 069 €	19 713 734 €	16 028 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propre 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 précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'expert à 6,90%.

EN €	VALEURS 2019	PAR PART
Valeur comptable	10 727 209	5 379,74
valeur de réalisation	7 041 472	3 531,33
valeur de reconstitution	8 793 614	4 410,04

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**1 994**	-	**1 994**	-	**1 994**	-	**1 994**	-	**1 994**	-	**1 994**	-
REVENUS (1)												
Recettes locatives brutes	410,72	96,50%	373,13	94,01%	353,15	91,54%	332,15	98,46%	314,52	98,78%	251,39	91,06%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,76	0,18%	2,09	0,53%	10,10	2,62%	0,01	0,00%	0,06	0,02%	0,00	0,00%
Produits divers	14,15	3,32%	21,69	5,47%	22,56	5,85%	5,20	1,54%	3,82	1,20%	24,69	8,94%
TOTAL REVENUS	**425,63**	**100,01%**	**396,92**	**100,00%**	**385,80**	**100,00%**	**337,36**	**100,00%**	**318,40**	**100,00%**	**276,08**	**100,00%**
CHARGES (1)												
Charges immobilières	160,81	37,78%	147,23	37,09%	154,39	40,02%	144,23	42,75%	124,82	39,20%	140,72	50,97%
Autres frais de gestion	76,64	18,01%	74,79	18,84%	61,87	16,04%	61,83	18,33%	54,16	17,01%	114,27	41,39%
Charges financieres	225,66	-	203,28	51,22%	120,40	31,21%	109,53	32,47%	108,32	34,02%	121,99	44,19%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	22,98	7,22%	-	0,00%
Autres Charges	-	-	11,49	-	0,71	-	18,70	-	1,84	0,58%	0,00	0,00%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**463,12**	**55,79%**	**436,79**	**107,15%**	**337,37**	**87,26%**	**334,29**	**93,55%**	**312,13**	**98,03%**	**376,99**	**136,55%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	13,67	-	13,67	4,29%	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	3,43	0,81%	1,00	0,25%	9,16	2,38%	8,72	2,58%	16,75	5,26%	0,00	0,00
Autres	-	-	7,93	-	16,09	-	-6,13	-	3,95	1,24%	17,63	6,39%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**3,43**	**0,81%**	**8,93**	**0,25%**	**25,26**	**2,38%**	**16,26**	**2,58%**	**34,37**	**10,79%**	**17,63**	**6,39%**
TOTAL CHARGES	466,55	56,60%	445,73	107,40%	362,63	89,64%	350,55	96,13%	346,50	108,82%	394,61	142,93%
RÉSULTAT COURANT	**-34,05**	**-**	**-48,81**	**-**	**23,18**	**-**	**-13,19**	**-**	**-28,10**	**-**	**-118,53**	**-**
Variation report à nouveau	86,47	-	-34,05	-	-48,81	-	23,18	-	-13,19	-	-19,88	-
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

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
1999	7 622	6 519	-	-	-	-
2000	7 622	6 528	0,65%	0,75%	-	-
2001	7 622	6 284	1,32%	1,60%	-	-
2002	7 622	6 471	0,73%	0,86%	-	-
2003	7 622	6 281	0,61%	0,50%	-	-
2004	7 622	6 151	1,40%	1,74%	-	-
2005	7 622	6 129	1,87%	2,33%	-	-
2006	7 622	6 373	2,14%	2,56%	-	-
2007	7 622	5 892	3,44%	4,45%	-	-
2008	7 622	6 452	0,31%	0,37%	-	-
2009	7 622	4 885	0,74%	1,21%	-	-
2010	7 622	4 791	5,33%	8,49%	-	-
2011	7 622	4 661	5,51%	9,01%	-	-
2012	7 622	4 661	5,39%	8,44%	-	-
2013	7 622	4 643	5,39%	8,85%	-	-
2014	7 622	4 530	4,63%	7,80%	-	-
2015	7 622	4 576	4,63%	7,72%	-	-
2016	7 622	4566	4,36%	7,27%	-	-
2017	7622	4508	4,13%	6,98%	-	-
2018	7622	4473,33	3,46%	5,90%	-	-
2019	7622	3531,33	3,04%	6,56%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

Valeur IFI (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 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 2019 à 41 286 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versée à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 7 560 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel 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 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 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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 3 600 €.

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2020.

Durant l'année 2019, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 3 764 €.

ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à une démission et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide d'élire un nouveau membre suivant la liste des candidats qui se sont présentés.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre de réception) :

- Monsieur Yves Sitruk,
- Monsieur Bernard Barban,
- Monsieur Mustapha Bouras.

Le mandat du nouveau membre du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 15 juin 2018 soit à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le membre du conseil de surveillance exercera ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	19 713 736	16 028 000	19 713 736	17 670 000
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	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour Gros Entretien	-113 750	-113 750	-55 580	-55 580
Autres provisions pour riques et charges	-	-	-	-
TOTAL I PLACEMENTS IMMOBILIERS	**19 599 986**	**16 733 250**	**19 644 306**	**17 630 570**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	88 727	88 727	40 530	40 530
Autres créances	84 057	84 057	109 272	109 272
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	16 258	16 258	212 090	212 090
TOTAL III ACTIFS D'EXPLOITATION	**189 042**	**189 042**	**361 892**	**361 892**
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-9 013 200	-9 013 200	-9 013 200	-9 013 200
Dépôts et cautionnements reçus	-32 563	-32 563	-42 097	-42 097
Dettes d'exploitation	-36 691	-36 691	-46 944	-46 944
Dettes diverses	-6 622	-6 622	-8 757	-8 757
TOTAL IV PASSIFS D'EXPLOITATION	**-9 089 076**	**-9 089 076**	**-9 110 997**	**-9 110 997**
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	27 256	27 256	54 513	54 513
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V COMPTES DE RÉULARISATION	**27 256**	**27 256**	**54 513**	**54 513**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**10 727 208**	-	**10 963 564**	-
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	-	**7 041 472**	-	**9 104 012**

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	12 159 302	-	-	12 159 302
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	3 012 479	-	-	3 012 479
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-3 012 479	-	-	-3 009 479
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	152 140	-	-	152 140
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 308 231	-39 647		-1 347 878
acomptes sur dividendes	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-39 647	39 647	-236 356	-236 356
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	10 963 565	0	-236 356	10 727 208

Compte de Résultat

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	**501 265**	-	**588 748**
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	461 962	-	526 313	-
Charges facturées	39 303	-	62 435	-
Produits annexes	0	-	0	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**280 595**	-	**292 759**
Charges ayant leur contrepartie en produits	67 369	-	92 831	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 621	-	10 427	-
Travaux de gros entretien	15 671	-	15 005	-
Autres charges immobilières	184 934	-	174 496	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	220 670	-	295 989
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**49 241**	-	**16 629**
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	29 631	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	0	-	0	-
Provisions pour Gros Entretien	15 671	-	13 850	-
Transfert de charges d'exploitation	0	-	0	-
Autres produits	3 939	-	2 779	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	**227 856**	-	**107 429**
Rémunération de gérance	41 286	-	56 177	-
Autres charges externes	30 954	-	24 955	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	73 841	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	29 462	-	2 346	-
Autres charges	52 312	-	23 951	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-178 615	-	-90 800
PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Produits financiers	0	-	0	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	**243 258**	-	**243 258**
Charges financières diverses	216 000	-	216 000	-
Dotations aux amortissements des frais sur d'emprunt	27 258	-	27 258	-
RÉSULTAT FINANCIER	-	-243 258	-	-243 258
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	**35 154**	-	**1 578**
Charges exceptionnelles	35 154	-	1 578	-
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-35 154	-	-1 578
RÉSULTAT NET	-	-236 357	-	-39 647

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 31/12/2019 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) sauf adaptation prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2018 a décidé la mise en liquidation de la SCPI. Cette liquidation va s'étaler sur plusieurs exercices dans une optique de continuité de gestion et d'optimisation des cessions d'actifs. Dans ce contexte, les principes de séparation des exercices, de permanence des méthodes et de prudence ont été appliqués

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

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui intervient à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La provision pour gros entretien s'élève au 31/12/2019 à 113 979 €.

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 constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

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

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 2019 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 2019 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 16 028 000 €.

9. Litiges en cours

Produits et charges exceptionnels au titre des contentieux autres que locatifs

Au cours de l'exercice 2019, les contentieux ci-dessus décrits ont occasionné l'enregistrement en comptabilité de produits et charges exceptionnels :

Le montant des honoraires des conseils juridiques s'est élevé à 12 594 €.

10. Produits et charges exceptionnels

Au cours de l'exercice 2019, les contentieux ci-dessus décrits ont occasionné l'enregistrement en comptabilité de produits et charges exceptionnels :

- Produits exceptionnels : NÉANT
- Charges exceptionnelles : 35 154 €

11. Montant des dettes garanties par des sûretés réelles :

La Société de gestion a depuis la fin de l'exercice 2014, mis en place un financement par prêt bancaire auprès du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE.

A la sûreté de ce prêt de 9 millions d'euros en principal, ainsi que toutes les sommes qui pourraient être dues au CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, ainsi que toutes les obligations résultant du contrat, la SCPI a consenti au profit du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE une garantie hypothécaire en premier rang sur l'ensemble des immeubles détenus en patrimoine.

Les disponibilités de la société sont de 16.258 euros au 31/12/2019 contre 212.090 euros au 31/12/2018.

Les négociations engagées pour la vente de certains immeubles dont ceux de Marseille et Toulon ont été interrompues du fait de la situation liée au Covid-19.

Pour permettre à la société de poursuivre ses opérations de liquidation, jusqu'aux premières cessions d'actifs immobiliers, le liquidateur a accordé une avance financière de 300.000 euros le 15 mars 2020, remboursable sur les premières cessions.

L'emprunt de 9.000.000 d'euros arrive à échéance le 8 décembre 2020. Le liquidateur rencontrera le 6 mai 2020 l'établissement financier afin d'en reporter l'échéance jusqu'aux cessions des actifs immobiliers et d'en renégocier le taux.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	19 268 736	15 628 000	19 268 736	17 230 000
Locaux commerciaux	445 000	400 000	445 000	440 000
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	**19 713 736**	**16 028 000**	**19 713 736**	**17 670 000**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	19 713 736	16 028 000	19 713 736	17 670 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISE AU 31/12/19
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'IMMOBILISATION 2018	MOUVEMENTS AU 31/12/19	TOTAL AU 31/12/19	TRAVAUX AU 31/12/18	DÉPENSES 2019	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/19	
A. Immeubles restaurés									
1999	-	54 rue Philonarde -Avignon	281 944	-	281 944	0	-	0	281 944
1999	-	20 rue Thiers - Avignon	460 609	-	460 609	0	-	0	460 609
2000	-	6/18 rue Baignoir - Marseille	1 457 904	-	1 457 904	0	-	0	1 457 904
2001	-	84 rue Farmas - Valenciennes	1 198 535	-	1 198 535	0	-	0	1 198 535
2002	-	54/56 rue Carnot - Poitiers	590 553	-	590 553	0	-	0	590 553
2002	-	7 Place Senes Toulon	518 220	-	518 220	0	-	0	518 220
2003	-	52/54 rue Fourbisseurs - Avignon	570 112	-	570 112	0	-	0	570 112
2002	-	57/59 St Nicolas Lot 57 - Nancy	258 113	-	258 113	0	-	0	258 113
2002	-	57/59 St Nicolas Lot 20 - Nancy	151 499	-	151 499	0	-	0	151 499
2002	-	5/9 rue de Turennes - Troyes	2 912 317	-	2 912 317	0	-	0	2 912 317
2002	-	47 rue Clémenceau - Troyes	914 546	-	914 546	0	-	0	914 546
2003	-	15 rue Enjure - Metz	2 430 815	-	2 430 815	0	-	0	2 430 815
2003	-	48/50 rue Raphaël - Puy en Velay	2 041 540	-	2 041 540	-	-	0	2 041 540
2003	-	9 rue Bayle - Sedan	1 237 676	-	1 237 676	-	-	0	1 237 675
2005	-	Rue des Halles Carpentras	25 742	-	25 742	-	-	0	25 742
2003	-	9/11, bd de Russie - Vichy	4 663 611	-	4 663 611	-	-	0	4 663 611
TOTAL I			**19 713 736**	**0**	**19 713 736**	**-**	**-**	**0**	**19 713 736**
B. Immeubles en cours de restauration									
TOTAL II			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)			19 713 736	0	19 713 736	0	0	0	19 713 736

Bilan actif

	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations locative et autres	19 713 736	-	19 713 736	19 713 736
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
TOTAL I	**19 713 736**	**0**	**19 713 736**	**19 713 736**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**202 246**	**29 462**	**172 784**	**149 802**
Locataires	118 189	29 462	88 727	40529,69
Débiteurs divers	84 057	0	84 057	109272,1
Disponibilités	**16 258**	**0**	**16 258**	**212 090**
Banque	16 258	0	16 258	212 090
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	-
TOTAL II	**218 504**	**29 462**	**189 042**	**361 892**
COMPTES DE RÉGULARISATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Frais d'émission d'emprunts à étaler	27 256	-	27 256	54 513
Charges constatées d'avance	0	-	0	-
TOTAL III	**27 256**	**0**	**27 256**	**54 513**
TOTAL GÉNÉRAL	19 959 495	29 462	19 930 033	20 130 140

Bilan passif

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018
	BRUT	NET	NET
CAPITAL	**-**	**12 159 302**	**12 159 302**
Capital souscrit	**12 159 302**	**-**	**-**
PRIME D'ÉMISSION	-	-	-
Prime d'émission	**3 012 479**	**-**	**-**
Prélève sur prime d'émission	-3 012 479	-	-
Plus ou mois value sur cession immeuble	-	152 140	152 140
Report à nouveau	**-**	**-1 347 878**	**-1 308 231**
Résultat de l'exercice	**-**	**-236 356**	**-39 647**
TOTAL I	**12 159 302**	**10 727 209**	**10 963 565**
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	113 750	55 580
TOTAL II		**113 750**	**55 580**
DETTES	**-**	**0**	**0**
Emprunts et dettes financières	**-**	**9 013 200**	**9 013 200**
Cautions Locataires	**-**	**32 563**	**42 097**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	36 691	46 944
Dettes fiscales	-	507	798
Autres dettes	-	6 115	7 959
TOTAL III	**-**	**9 089 076**	**9 110 997**
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL IV	**-**	**0**	**0**
TOTAL GÉNÉRAL	-	19 930 034	20 130 142

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	
Montant au 31/12/2018	55 580
Dotation 2019	74 070
Reprises 2019	15 671
Montant au 31/12/2019	113 979
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2018	30 079
Dotation 2019	29 462
Reprises 2019	30 079
Montant au 31/12/2019	29 462
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2018	54 513
Dotation 2019	27 257
Reprises 2019	-
Montant au 31/12/2019	27 256

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	**15 168 781**	**-**	**15 168 781**
+ cessions d'immeubles	2 615 037	-	2 615 037
+ divers (subventions ANAH)	876 798	-	876 798
- commission de souscription	-2 136 236	-	-2 136 236
- achat d'immeubles	-4 488 880	-	-4 488 880
- frais d'acquisition(non récup.) & commission rech immeuble	-576 813	-	-576 813
- divers : travaux	-19 235 895	-	-19 235 895
Sommes restant à investir	**-7 777 208**	**-**	**-7 777 208**

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2019	EXERCICE N-1 31/12/2018	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	19 854 159	20 032 344	-178 185
Actif immobilisé	19 713 736	19 713 736	0
Fonds de roulement	**140 423**	**318 608**	**-178 185**
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	88 727	40 530	48 198
Autres créances	111 312	163 785	-52 473
Besoin d'exploitation	200 039	204 315	-4 276
Fournisseurs	36 691	46 944	-10 253
Autres dettes	39 185	50 853	-11 669
Ressources d'exploitation	75 876	97 797	-21 921
Besoins en fonds de roulement	**124 164**	**106 518**	**17 646**
Excédents en fonds de roulement	**-**	**-**	**-**
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	140 423	318 608	-178 185
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
Besoins en fonds de roulement	124 164	106 518	17 646
Trésorerie immédiate	**16 259**	**212 090**	**-195 831**

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-7 900	-	65990	-	15 671	42 419
Dépenses prévisionnelles sur N+2	29 064	-	20200	-	-	49 264
Dépenses prévisionnelles sur N+3	12 648	-	-1660	-	-	10 988
Dépenses prévisionnelles sur N+4	7 808	-	-11440	-	-	-3 632
Dépenses prévisionnelles sur N+5	13 960	-	980	-	-	14 940
TOTAL	55 580	-	74070	-	15671	113 979

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019



PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale

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 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le liquidateur le 29 avril 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 11 de l'annexe des comptes annuels concernant les premières incidences sur les opérations de liquidation de la crise Covid 19.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 le liquidateur 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 le liquidateur 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 du liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur 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'il 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 au liquidateur 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 e liquidateur.

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.

Fait à Paris, le 27 avril 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

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM, liquidateur, 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 9,60% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 1,00% hors taxes, soit 1,20% TTC au titre de la gestion des immeubles.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019, un montant de 41.286 euros.

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 au taux maximum de 6% TTI 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 7,20% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 240 euros si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

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

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 7.560 euros.

Fait à Paris, le 27 avril 2020

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET 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 l'année écoulée, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois les 20 mars et 14 novembre 2019 en présence des représentants de la Société de gestion et une fois du Commissaire aux comptes.

Conseil de surveillance

Compte tenu de la démission de Mr Franco TELLARINI en janvier 2020, le conseil de surveillance a élu Mr Dominique NAVEL comme nouveau Président du conseil de surveillance en préalable de la réunion du conseil de surveillance du 17 mars 2020.

Information du conseil de surveillance

Lors de la réunion du 17 mars 2020, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan clos le 31 décembre 2019.

Capital et marché des parts

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

Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2019 réalisé par BNP PARISBAS REAL ESTATE VALUATION, laquelle s'élève à 16 028 000 Euros en baisse de 9.25% par rapport à l'estimation au 31 décembre 2018.

ALERTE !!!

Le conseil de surveillance constate un écart énorme entre l'estimation de BNP PARISBAS et les évaluations des professionnels de l'immobilier et notaires consultés par la Société de gestion et communiquées par elle à la réunion du conseil de surveillance du 14 Novembre 2019.

Cet écart inédit entre les valeurs d'expertise (y compris les dernières en retrait de 9.25% par rapport aux valeurs d'expertise 2018) et celles données par les professionnel de terrain a suscité de notre part une totale stupéfaction et une demande d'explication auprès de la Société de gestion sur cette situation.

Aucune explication précise n'a pu nous être donnée à ce jour.

Ces moins values éventuelles affecteront vraisemblablement la valeur de réalisation de la part attendue par les détenteurs de parts, après la vente de tous les biens de la SCPI.

Valeur de la part

Valeur comptable 5379.74 contre 5498.28 à fin 2018

Valeur de réalisation 3531.33 contre 4473.33 à fin 2018 (-21,05%)

Valeur de reconstitution 5379.74 contre 5586.44 à fin 2018

Comptes de résultats

Notre réunion du 17 mars 2020 a été consacrée en partie à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale.

L'exercice 2019 fait apparaitre une perte comptable de 236 356 Euros que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau portant ce dernier à 1 584 234 Euros.

Ce résultat déficitaire s'explique essentiellement par la baisse de l'activité locative due au non renouvellement des baux se libérant afin de procéder à la vente des immeubles (à l'exception de Vichy qui doit continuer à être loué jusqu'en 2021), la baisse des charges refacturées du fait de l'augmentation de la vacance, des frais de liquidation réalisés sur l'exercice et de l'augmentation des provisions pour gros travaux envisagés avant la vente des immeubles ainsi que la charge exceptionnelle SORET sur le contentieux de TROYES ;

Contentieux

La Société de gestion nous a exposé le suivi des affaires contentieuses dont il ne reste plus que les contentieux sur la vente de LYON et VICHY contre AMONITIA.

Les risques financiers de ces dossiers ne sont pas provisionnés.

Principaux éléments chiffrés issus du rapport de gestion

Gestion locative

Le montant total des loyers appelés en 2019 est de 461 962 Euros

La SCPI a versé 21 492 Euros à la société d'administration de biens pour la gestion de l'ensemble des immeubles.

Rémunération de la Société de gestion

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société qui figurent au compte de résultat s'élèvent à 41 286 Euros.

Au titre des honoraires de vérification comptable, notre SCPI a versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 7560 Euros TTC.

Projets de résolutions agrées par la Société de gestion et soumises à l'assemblée générale du 17 juin 2020

Lors de la réunion du 17 mars 2020 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapports et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI.

Rapport du Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes valide les comptes de l'exercice 2019.

La gravité de la situation incite le Conseil de surveillance à vous demander de remplir votre devoir d'associé en participant personnellement de préférence à votre assemblée générale et si vous ne pouvez pas être présent en renvoyant de préférence le formulaire de vote par correspondance ou en renvoyant une procuration si possible avec désignation du mandataire.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs de votre attention.

Fait à Paris le 17 mars 2020.

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 du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des 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 donne à la Société de gestion, liquidateur, quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport 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 conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 236 356 € au report à nouveau le portant ainsi au montant déficitaire de 1 584 234 €.

Cinquième résolution

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

EN €	VALEURS 2019	PAR PART
Valeur comptable	10 727 209	5 379,74
valeur de réalisation	7 041 472	3 531,33
valeur de reconstitution	8 793 614	4 410,04

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2020 à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence physique aux réunions du conseil.

Septième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à une démission et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide d'élire un nouveau membre suivant la liste des candidats qui se sont présentés.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre de réception) :

- Monsieur Yves Sitruck,
- Monsieur Bernard Barban,
- Monsieur Mustapha Bouras.

Le mandat du nouveau membre du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 15 juin 2018 soit à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le membre du conseil de surveillance exercera ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

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.

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