



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 2



Sommaire

4	Présentation
5	Informations
7	Panorama
8	Rapport du liquidateur
18	Les comptes au 31 décembre 2022
22	Annexes financières
26	Rapport du Commissaire aux comptes
30	Rapport du conseil de surveillance
32	Projets de résolutions
34	Glossaire





SCPI
MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 2

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 2

Société Civile faisant offre au public en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 379 862 121
Visa AMF n° 95-03 en date du 15 février 1995.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG Audit - domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4, représenté par Madame Kahina Ait-Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié : Le Trifide 18, rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Conseil de surveillance

Monsieur Pierre Baradat, Monsieur Patrick Desbonnets, Monsieur Raoul Fouris, Monsieur Michel Pressouyre (président), Monsieur Michel Rouge, Madame Martine Thomas et Monsieur Jacques Thorin.

Le mandat des membres du conseil de surveillance expirera à la clôture de liquidation de la SCPI.

Panorama

| 2023



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

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

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

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

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

Inter Gestion REIM

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Durée de vie de la SCPI

Au 31 décembre 2022, le capital de Pierre Investissement 2 se répartit entre 197 associés détenant 1 263 parts représentant 7 701 727 €, soit 9 609 374 € (prime d'émission incluse).

La capitalisation est de 9 627 154 € (sur la base du prix d'émission de la part).

L'assemblée générale extraordinaire du 8 novembre 2006 a voté favorablement à la liquidation de la SCPI Pierre Investissement 2.

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⁾
2018	7 701 727 €	-	1 263	190	-	7 622 €
2019	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2020	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2021	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2022	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

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

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les derniers actifs immobiliers de la SCPI ont été vendus en 2014.

Contentieux en cours

Contentieux au 102-106, montée de la Grande Côte à Lyon

L'EURL Cristiv, exploitante d'un débit de boissons sous l'enseigne « le Palais de la Bière » située au : 1, rue Terme à Lyon (69001), s'est plainte d'infiltrations ayant provoqué des inondations dans son local depuis l'année 2000. Elle a ainsi assigné son bailleur ainsi que le syndicat des copropriétaires aux fins de voir prononcer une expertise judiciaire.

Lors de la vente de l'immeuble situé montée de la Grande Côte à la société Batigère, le 1^{er} février 2010, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) Pierre Investissement 1 et 2, représentées par la Société de gestion, ont pris

l'engagement d'assurer « intégralement le suivi du litige et les conséquences qui pourraient en résulter y compris les conséquences pécuniaires ».

Par ordonnance du 9 février 2010, une expertise judiciaire a été ordonnée.

Le 9 janvier 2013, l'Expert judiciaire a ainsi rendu son rapport définitif aux termes duquel il ressortait que l'origine des infiltrations semblait provenir du jardin en terrasse de la copropriété du 102-106, montée de la Grande Côte et que le coût de réhabilitation de l'ouvrage suivant la solution préconisée par l'Expert serait d'environ 16 000 € TTC.

Par assignation du 31 janvier 2013, la Société Cristiv a assigné la Société Batigère sur le fondement du rapport d'expertise afin d'obtenir sa condamnation provisionnelle pour un montant correspondant aux frais engagés au titre des sondages et investigations, au préjudice de fermeture en raison des inondations, au préjudice à venir en raison de la fermeture pour travaux, ainsi que ses frais d'huissier et d'avocat.

La Société Batigère a donc assigné les SCPI Pierre Investissement 1 et 2 sur le fondement de la clause de garantie contenue à l'acte de vente. La Société Inter Gestion REIM, liquidateur amiable des SCPI, a elle-même assigné en garantie les Sociétés Inter Immobilier et la MAF sur la base du rapport d'expertise.

Par ordonnance du 30 avril 2013, le président du TGI de Lyon a condamné Batigère et les SCPI à indemniser par provision le préjudice de la Société Cristiv à hauteur de 31 992,81 €. Cependant, les demandes de garanties contre la Société Inter Immobilier et son assureur décennal ont été jugées de la compétence du Juge du fond suivant ordonnance du 18 juin 2013.

L'action se poursuit toujours sur le fond.

En parallèle de l'appel en cause dans le cadre du référé expertise, la Société Inter Gestion REIM a assigné la MAF en qualité d'assureur de dommages ouvrages des SCPI Pierre Investissement 1 et 2, et elle a assigné la Société Inter Action Conception (maître d'œuvre et architecte) et à nouveau la MAF (en qualité d'assureur décennal du Maître d'œuvre) et la Société Silvadom (entrepreneur principal) afin d'obtenir remboursement de la condamnation versée à la Société Cristiv suite à l'ordonnance de référé du 30 avril 2013 et voir garantir par les constructeurs et assureurs toute future condamnation.

Par ordonnance du 3 septembre 2013, ces deux procédures ont été jointes.

Le 26 novembre 2013, la Société Cristiv a assigné en référé la Société Batigère en exécution des travaux préconisés par l'Expert judiciaire.

La Société Batigère a ainsi assigné à son tour en garantie les SCPI Pierre Investissement 1 et 2.

Cependant, lors d'une réunion technique sur les lieux, il est apparu que la solution préconisée par l'Expert judiciaire ne prévoyait aucune évacuation suffisante des eaux de la terrasse, ayant pour conséquence de reporter le sinistre sur un immeuble voisin.

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2014, le juge des référés a retenu la solution préconisée par l'architecte conseil de la Société Inter Gestion REIM et condamné celle-ci à commencer les travaux dans les 6 mois de la signification de la décision sous astreinte de 1 000 € par jour de retard.

Entre juin et septembre 2015, le programme de travaux d'étanchéisation prescrit par l'autorité judiciaire a été mis en œuvre. Ces travaux ont permis de découvrir un dysfonctionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales et une fissure dans le mur enterré du bâtiment du 1 rue Terme.

Une nouvelle expertise a donc été sollicitée pour apprécier ces nouveaux éléments.

De même, les travaux ont dû être interrompus en fin d'année du fait de la cessation des paiements de la SCPI Pierre Investissement 1.

Le 30 mai 2016, la Société Cristiv a assigné au fond la SCPI Pierre Investissement 2, le liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, son bailleur, la Société Batigère et le syndicat de copropriété du 1, rue Terme aux fins d'obtenir indemnisation à hauteur de 281 357,70 € TTC au titre des travaux de remise en état du fonds de commerce, la somme de 51 927,27 € toutes causes de préjudices confondues à janvier 2013 et la somme de 173 000 € toutes causes de préjudices confondues pour la période postérieure à janvier 2013.

Aucune anticipation ne peut être faite compte tenu du nouveau débat au fond qui vient de s'engager, de la nouvelle expertise sollicitée et de la reprise des travaux dans un contexte de résurgence d'infiltrations à investiguer. Au regard de ces incertitudes, il a été convenu de maintenir la provision établie au 31 décembre 2015 à hauteur de 26 596 €.

Parallèlement la Société Cristiv a sollicité devant le Juge de la mise en état une provision d'un montant de 281 357,70 € TTC au titre des travaux de remise en état.

Lors de l'audience du 8 novembre 2016 devant le Juge de la mise en état, la Société Cristiv a fait connaître que de nouvelles venues d'eau seraient à déplorer alors que celles-ci avaient cessé depuis la mi-2015 suite aux travaux engagés par les SCPI.

Par ordonnance rendue par le juge de la mise en état en date du 6 décembre 2016, la demande de provision de la Société Cristiv a été rejetée, la demande d'expertise et de jonction a été réservée et l'instance d'incident a été renvoyée devant la 10^e chambre du tribunal de grande instance de Lyon.

Dans le prolongement de ce renvoi, le Juge de la mise en état a rendu une ordonnance en date du 27 février 2017 aux termes de laquelle il a été ordonné un complément d'expertise confié à deux Experts (dont celui désigné auparavant – expertise de 2009-2013).

Une réunion d'expertise s'est tenue sur site le 20 mars 2017 dans un climat très tendu.

Par ordonnance rendue en date du 10 juillet 2017, le Juge de la mise en état a ordonné le versement d'une provision complémentaire de plus de 31 000 €.

La SCPI Pierre Investissement 2 a fait le choix de ne pas procéder à son versement et en a informé la juridiction en date du 7 novembre 2017 (cette décision a procédé du constat d'une hostilité affichée du premier Expert excédant la critique, au plan technique, des travaux entrepris).

Les Experts ont déposé leur rapport en date du 28 novembre 2017, estimant que les travaux entrepris ont été inadaptés et n'ont pas permis la cessation des désordres.

À toutes fins utiles, il convient de préciser que la SCPI Pierre Investissement 2 s'est acquittée des sommes dues aux Experts, conformément à l'ordonnance de taxe rendue le 3 avril 2018 (soit un solde de 9 267,45 €, en complément des 5 000 € déjà versés).

Par ailleurs, la SCPI Pierre Investissement 2 s'est rapprochée de la Société Confluence Géotechnique pour reprendre la maîtrise d'œuvre des travaux visant à remédier aux venues d'eau constatées dans le local de la Société Cristiv.

Afin de permettre l'accessibilité du chantier et les analyses de la Société Confluence, la SCPI Pierre Investissement 2, assistée par la Société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage, a pu se rapprocher de l'entreprise Pons pour assurer l'accessibilité et la sécurité du chantier.

Les investigations ont été réalisées fin novembre 2018.

La Société Confluence Géotechnique a établi une étude géotechnique de conception, phase avant-projet puis phase projet, les 20 février et 24 juin 2019.

Elle propose de retenir les solutions de traitement suivantes :

- Achèvement des travaux de la tranchée drainante, avec en particulier la création de son exutoire en aval,
- Réalisation d'une injection des terrains,
- Perforation des palfeuilles assurant le blindage de la tranchée,
- Création de drains subhorizontaux,
- Assurer une collecte et une évacuation générale des eaux pluviales et de ruissellement.

Figurent également dans cette étude la description précise, poste par poste, des travaux à réaliser ainsi que le phasage de ces travaux.

Une fois l'ensemble des autorisations obtenues, et la consultation des entreprises achevées, le chantier pourra débuter.

L'avocat de la Société Batigère a été contacté afin qu'il obtienne de sa cliente la signature de formulaires de demande de branchement à l'égout préalable à l'obtention

des autorisations administratives pour l'évacuation des eaux de pluie.

Faute de réponse de sa part, la SCPI a saisi le Juge des référés afin de contraindre la société Batigère à signer ces formulaires. La Société Batigère a fait le nécessaire avant que cette affaire ne soit plaidée.

Enfin et dans la procédure contre la Société Cristiv, l'avocat de la SCPI Pierre Investissement 2 a conclu au fond au mois de juin 2019.

La clôture a été prononcée le 7 octobre 2019, et l'affaire fixée à plaider le 10 novembre 2020.

La mise en délibéré initialement prévue le 9 février 2021 a été repoussée au 8 juin 2021, au 8 mars 2022, au 10 mai 2022 puis au 31 mai 2022.

Ce jugement ne tranche toutefois que partiellement le litige, la question de la liquidation du préjudice subi par la Société Cristiv, désormais en liquidation judiciaire, est réservée et fera l'objet d'une seconde décision.

En tout état de cause, la situation est aujourd'hui la suivante :

- Les SCPI ont été condamnées, avec la Société Batigère, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 1, rue Terme (ou fixation au passif de la liquidation judiciaire) la somme de 25 391,50 € TTC, et à M. Brahic la somme de 76 635,72 € TTC, mais la Société Inter Immobilier est condamnée à garantir les SCPI de ces deux sommes ;
- La Société Inter immobilier est condamnée à payer à Maître Pellegrini ès qualité la somme de 25 995 €, et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 44 497 €, au titre des troubles anormaux de voisinage ;
- La MAF et la Société Inter Immobilier sont condamnées in solidum à payer à Maître Pellegrini ès qualité et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 276 378,90 € HT ;
- La Société Batigère est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 1, rue Terme et à M. Brahic la somme de 2 000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- La MAF et la Société Inter Immobilier sont condamnées in solidum à payer à Maître Pellegrini ès qualité et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 2 500 € chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Maître Pellegrini ès qualité et la SCPI Pierre Investissement 2 sont condamnés à payer à la Société Silvadom la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire a été ordonnée.

À toutes fins utiles, il convient de préciser que la Société Cristiv a effectué 2 demandes de provision (la SCPI Pierre Investissement 2 a versé la somme de 31 500 € dans le prolongement de l'ordonnance du juge de la mise en état du 17 juillet 2017 et la seconde demande a été rejetée par ordonnance du 17 décembre 2018).

En outre, la Société Batigère a saisi le juge de l'exécution d'une demande de reprise des travaux, qui, par un jugement du 15 novembre 2016, a ordonné l'achèvement des travaux entrepris tels que déterminés par les ordonnances de référé des 1^{er} avril 2014 et 20 juillet 2015 dans un délai de deux mois. Il a été interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été renvoyée successivement, étant précisé que la prochaine audience de mise en état a été fixée au 3 mai 2022.

À ce stade du dossier, les propriétaires successifs des terrasses du : 102-106, montée de la Grande Côte, 69001 Lyon ont été tenus responsables des infiltrations survenant dans l'immeuble voisin du : 1, rue Terme 69001 Lyon sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

Cette responsabilité a également été reportée sur la SCPI Pierre Investissement 2 compte tenu de la garantie contractuelle accordée à la Société Batigère Rhône-Alpes, notamment au cours des différentes instances en référé. Le risque porte sur le coût des travaux de réhabilitation, lesquels ont été engagés mais doivent être achevés et adaptés au regard de la résurgence des désordres constatés en octobre 2016. Le risque porte également sur les préjudices subis par les tiers, restant à liquider.

La Société Cristiv a assigné au fond en mai 2016 et sollicite un total de près de 511 000 € à parfaire à divers titres.

La SCPI Pierre Investissement 2 se défend par ailleurs en appel contre une astreinte de 2 000 € par jour ordonnée par le juge de l'exécution le 15 novembre 2016 pour la finalisation des travaux entrepris, alors même que ces travaux ont été critiqués par l'Expert.

À ce jour, la SCPI Pierre Investissement 2 poursuit ses démarches pour organiser une reprise des travaux par les entreprises impliquées sur la base des adaptations qui ont été préconisées par la Société Confluence Géotechnique dans son étude géotechnique de conception.

La Société Batigère Rhône Alpes a signé les formulaires de demande de branchement à l'égoût, préalable à l'obtention des autorisations administratives pour l'évacuation des eaux de pluie.

Des réunions de chantier ont eu lieu avec les équipes de la ville de Lyon pour trouver une solution définitive de raccordement et d'évacuation.

Aucune solution n'a été arrêtée à date.

Dans l'attente de l'issue des travaux, l'affaire a été renvoyée d'audience de mise en état en audience de mise en état.

Elle a fait l'objet d'une radiation le 8 juillet 2022.

Contentieux au : 4/5, place du Change à Lyon

Les sociétés Pierre Investissement 2 et 3 participent à une expertise diligentée, plus de trois ans après la vente, par l'OPAC du Rhône, suite à des travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation du commerce situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Après des mois de silence, l'OPAC a finalement pris la décision d'appeler en cause, le 8 décembre 2015 lesdites SCPI dans le litige l'opposant au locataire, la SARL La Barque, afin de se voir relever et garantir de toute condamnation fondée sur l'absence d'une gaine d'extraction d'air. La SCPI a constitué avocat en vue de solliciter la communication de l'ensemble des pièces de l'OPAC et de la SARL La Barque.

Les deux SCPI ont quant à elles appelé en garantie la Société Fertoret Coppier qui administrait l'immeuble et a consenti les baux commerciaux.

L'Expert judiciaire a rendu son rapport le 25 avril 2016 et conclu qu'il n'y a pas d'obstruction de la gaine d'extraction des fumées des locaux commerciaux occupés par la SARL La Barque.

Plusieurs audiences de mise en état ont été fixées.

Les dernières conclusions récapitulatives au fond ont été signifiées le 28 août 2020 par la SCPI Pierre Investissement 2.

La clôture a été prononcée en date du 4 janvier 2021 et la date de plaidoiries a été fixée au 5 mai 2022.

Un jugement a été rendu en date du 15 septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Lyon aux termes duquel la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 2 a été condamnée :

- In solidum avec la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 3, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, la somme de 21 783,17 € au titre des travaux de réalisation de la gaine d'extraction des fumées, outre intérêts au taux légal à compter du jugement,
- In solidum avec la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 3, à relever et garantir l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon des condamnations mises à sa charge au profit de la Société LA BARQUE par le jugement du Tribunal de grande instance de Lyon du 24 octobre 2019, en principal, incluant la somme de 50 000 € réglée à la Société LA BARQUE en application de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mai 2015, frais irrépétibles et dépens,
- In solidum avec la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 3, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de

Lyon la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile

- In solidum avec la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 3, à payer à la société FERTORET-COPIER la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 3, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 2 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

Par ailleurs, la SCPI a été déboutée de sa demande en garantie formée contre la Société chargée de la gestion de l'immeuble.

Un appel a été interjeté et la procédure est pendante devant la Cour d'Appel de Lyon.

Provisions pour risques et charges

Au titre des deux contentieux ci-dessus exposés, la provision passée en 2021, soit 2 372 € a été entièrement maintenue. Ainsi le solde de la provision au 31/12/2022 s'élève à 2 372 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le déficit foncier de la SCPI en 2022 s'élève à -27 865 €.

L'exercice 2022 fait apparaître une perte comptable de 31 714 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 872 088 €.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur de réalisation définie par la loi du 4 janvier 1993 est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais d'acquisition des immeubles et des frais de collecte afférents à une reconstitution de son patrimoine (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de réalisation ne prend donc pas en compte les frais de la revente (taxes, droits et commissions).

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	9 600 617 €	7 601,44 €
Valeur de réalisation	9 600 617 €	7 601,44 €
Valeur de reconstitution	11 910 798 €	9 430,56 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
Nombre de parts	1 263		1 263		1 263		1 263		1 263	
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	7,88 €	100%	3,41 €	100%	3,95 €	100%	1,24 €	100%	-	-
TOTAL DES REVENUS (A)	7,88 €	100%	3,41 €	100%	3,95 €	100%	1,24 €	100%	-	-
Charges										
Charges immobilières	1,90 €	24%	1,90 €	56%	1,90 €	48%	1,90 €	153%	-	-
Autres frais de gestion	56,95 €	723%	39,54 €	1161%	16,07 €	407%	11,95 €	964%	25,11 €	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	58,85 €	747%	41,44 €	1216%	17,97 €	455%	13,85 €	1117%	25,11 €	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	6,56 €	83%	8,39 €	246%	-	-	0,47 €	38%	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	6,56 €	83%	8,39 €	246%	-	-	0,47 €	38%	-	-
TOTAL DES CHARGES (B)	65,41 €	831%	49,83 €	1463%	17,97 €	455%	14,32 €	1155%	25,11 €	-
RESULTAT COURANT (A-B)	-57,53 €	-731%	-46,42 €	-1363%	-14,02 €	-355%	-13,08 €	-1055%	-25,11 €	-
Variation report à nouveau	-20,18 €	-	-57,53 €	-	-46,42 €	-	-14,02 €	-	-13,08 €	-
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		RENTABILITÉ NETTE	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	7 622 €	7 700,00 €	-	-	-	-
2019	7 622 €	7 653,65 €	-	-	-	-
2020	7 622 €	7 639,00 €	-	-	-	-
2021	7 622 €	7 626,55 €	-	-	-	-
2022	7 622 €	7 601,44 €	-	-	-	-

(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 %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} 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 1^{er} 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).

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.

VENTE DES ACTIFS ET ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Revente du patrimoine

Tout le patrimoine immobilier de la SCPI a été vendu, les dernières cessions étant intervenues en 2014.

État synthétique des opérations de vente au 31 décembre 2022

VILLES	ADRESSES	M ²	NB LOTS	ACQUISITIONS HORS DROITS ET TAXES	PRIX DE REVIENT DES IMMEUBLES	VALEURS EXPERTISES DE RÉFÉRENCE	PRIX DE VENTE	SITUATION AU 31/12/2022
AUXERRE	1, place Saint-Nicolas	337	4	76 225 €	604 787 €	490 000 €	528 805 €	Vendu
AVIGNON	102/106, rue Philonarde	276	3	49 625 €	338 612 €	670 000 €	568 000 €	Vendu
BAYONNE	52, rue du Bourgneuf	176	4	68 602 €	103 157 €	272 500 €	200 000 €	Vendu
BAYONNE	34, rue Bourgneuf	514	7	163 350 €	1 159 568 €	1 100 000 €	1 053 000 €	Vendu
LA ROCHELLE	1, rue de la Monnaie	138	4	129 430 €	286 523 €	830 000 €	812 000 €	Vendu
LILLE	11, rue d'Angleterre	365	6	276 847 €	583 084 €	980 000 €	980 000 €	Vendu
LYON	2, rue Prunelle	618	7	594 551 €	1 185 362 €	1 245 000 €	1 271 880 €	Vendu
LYON	98/100, montée de la Grande-Côte	659	9	106 714 €	922 838 €	1 255 000 €	1 255 000 €	Vendu
LYON	55, montée de la Grande-Côte	471	7	140 253 €	703 387 €	860 000 €	1 130 670 €	Vendu
LYON	4/5, place du Change	768	12	514 973 €	1 366 088 €	1 890 000 €	1 950 000 €	Vendu
MARSEILLE	16, rue Thubaneau	259	5	48 865 €	299 070 €	610 000 €	512 380 €	Vendu
MARSEILLE	23, rue Thubaneau	448	5	116 347 €	557 878 €	737 000 €	700 000 €	Vendu
MARSEILLE	4/6, rue Thubaneau	503	7	132 783 €	623 548 €	881 000 €	569 500 €	Vendu
METZ	4, rue au Blé	97	1	39 422 €	193 990 €	210 000 €	210 000 €	Vendu
SENLIS	5, avenue du Général Leclerc	1475	13	396 367 €	1 517 514 €	1 890 000 €	1 876 550 €	Vendu

Versement d'acompte de liquidation aux associés

L'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2006 a pris acte de la dissolution de la SCPI Pierre Investissement 2 et de sa mise en liquidation à compter du 8 novembre 2006.

La Société de gestion Inter Gestion REIM a été nommée lors de cette même assemblée Liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 2.

Au fur et à mesure des ventes intervenues les associés de la SCPI ont perçu des acomptes sur liquidation.

PÉRIODICITÉ DES VERSEMENTS	MONTANT	PAR PART
1 ^{er} trimestre 2010	2 432 614 €	1 926 €
4 ^e trimestre 2011	1 515 600 €	1 200 €
2 ^e trimestre 2012	2 999 625 €	2 375 €
1 ^{er} trimestre 2013	600 000 €	475 €
4 ^e trimestre 2013	568 350 €	450 €
3 ^e trimestre 2014	1 400 000 €	1 108 €
TOTAL	9 516 189 €	7 534 €

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 s'élèvent pour l'exercice 2022 à 2 400 € TTC au titre des honoraires de liquidation de la SCPI.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion, liquidateur, informe avoir versé à la Société Inter Gestion GROUPE la somme de 2 400 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

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

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

La Société de gestion, liquidateur, 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, liquidateur, est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE.

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion, liquidateur, 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.

SFDR

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR :

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

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les

processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

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

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	0 €	0 €	0 €	0 €
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)	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés (1)	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances clients (2)	-	-	-	-
Autres créances	9 606 868 €	9 606 868 €	9 606 868 €	9 606 868 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-90 679 €	-90 679 €	-90 679 €	-90 679 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	100 463 €	100 463 €	129 650 €	129 650 €
TOTAL DES ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	9 616 652 €	9 616 652 €	9 645 839 €	9 645 839 €
Provisions pour risques et charges	2 372 €	2 372 €	2 372 €	2 372 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	95 €	95 €	-	-
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	3 968 €	3 968 €	3 936 €	3 936 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes (1)	9 600 €	9 600 €	7 200 €	7 200 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	16 035 €	16 035 €	13 508 €	13 508 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	9 600 617 €	-	9 632 331 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	9 600 617 €	-	9 632 331 €

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances». (2) En 2021, les créances clients ont été présentées nettes des provisions pour dépréciation des créances clients. En 2022, les provisions constatées sont isolées du poste «Locataires et comptes rattachés».

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	7 701 727 €	-	-	7 701 727 €
Capital social de constitution	7 701 727 €	-	-	7 701 727 €
Primes d'émission	139 255 €	-	-	139 255 €
Primes d'émission	1 907 647 €	-	-	1 907 647 €
Prélèvements sur primes d'émission	-1 768 392 €	-	-	-1 768 392 €
Écart 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	887 548 €	-	-	887 548 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	920 327 €	-16 525 €	-	903 802 €
Résultat de l'exercice	-16 525 €	16 525 €	-31 714 €	-31 714 €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	9 632 331 €	-	-31 714 €	9 600 617 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien(1)	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	0 €	0 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien (1)	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	0 €	0 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	0 €	0 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien (1)	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses (2)	-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	0 €	0 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion (3)	-	2 400 €
Charges d'exploitation de la société (4)	31 714 €	12 697 €
Autres charges (4)	-	2 400 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien (1)	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	31 714 €	17 497 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-31 714 €	-17 497 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	0 €	0 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	0 €	0 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	0 €	0 €
Produits exceptionnels	-	1 566 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	0 €	1 566 €
Charges exceptionnelles	-	594 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	0 €	594 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	0 €	972 €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	-31 714 €	-16 525 €

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarées dans le «Résultat de l'activité immobilière». En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le «Résultat d'Exploitation». Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) En 2021, les reprises de provisions pour dépréciation des créances douteuses ont été positionnées sous le poste «Reprise d'amortissements d'exploitation». En 2022, cette rubrique fait l'objet d'un poste à part entière.

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, le poste relatif aux «Commissions de cession des immeubles» a été fusionné au sein du poste «Commission de la société de gestion».

(4) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Charges d'exploitation de la société» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

La 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 comptabilisés en charges financières.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

Le coût d'achat de l'immeuble est majoré du coût de la réhabilitation, des frais de vente et de l'impôt sur les plus-values.

3.1. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour gros entretien sont constatées en fonction des travaux à réaliser et programmés pour chaque immeuble : néant

3.2. 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.

3.3. Litige en cours

3.3.1. Litige Montée Grande côte - Lyon

Le solde de la provision passée pour risques et charges au 31 décembre 2022 au titre de ce contentieux s'élève à 2 372 €. Conformément au conseil de l'avocat de la SCPI, cette somme correspond au maintien de la provision passée au 31 décembre 2016.

3.3.2. Litige Place du Change - Lyon

L'Expert judiciaire désigné dans ce contentieux a rendu son rapport en avril 2016 et conclu qu'il n'y a pas d'obstruction de la gaine d'extraction des fumées des locaux commerciaux occupés par la SARL La Barque, car les conduits de cheminées d'origine de la construction n'ont jamais été destinés à l'extraction d'une gaine de cuisine.

Au titre des deux contentieux ci-dessus exposés, le solde de la provision passée au 31 décembre 2022 est de 2 372 €.

3.4. Événements post-clôture

Néant

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE		
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-
Provisions pour risques et charges	2 372 €	-	2 372 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	2 372 €	-	2 372 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	2 372 €	-	2 372 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	9 609 374 €	-	9 609 374 €
Achat d'immeubles	-11 293 162 €	-	-11 293 162 €
Cessions d'immeubles	11 293 162 €	-	11 293 162 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	887 548 €	-	887 548 €
Prélèvements sur prime d'émission	-1 768 392 €	-	-1 768 392 €
Acomptes liquidation	-9 516 189 €	-	-9 516 189 €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	-787 660 €	-	-787 660 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	9 603 085 €	9 634 703 €	-31 618 €
Actif immobilisé	-	-	-
FONDS DE ROULEMENT	9 603 085 €	9 634 703 €	-31 618 €
Capitaux circulants			
Clients	-	-	-
Autres créances	9 516 189 €	9 516 189 €	-
Besoins d'exploitation	9 516 189 €	9 516 189 €	-
Fournisseurs	3 968 €	3 936 €	32 €
Autres dettes	9 600 €	7 200 €	2 400 €
Ressources d'exploitation	13 568 €	11 136 €	2 432 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	9 502 621 €	9 505 053 €	-2 432 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	100 464 €	129 650 €	-29 186 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 2,

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées

comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article 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 civile de placement immobilier.

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

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

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS

Kahina Ait-Aoudia

Commissaire aux comptes

Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société PIERRE INVESTISSEMENT 2,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article 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.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

2.1.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À INTER GESTION GROUPE

Votre société a versé à la Société INTER GESTION GROUPE (anciennement PROMOGERE) des honoraires correspondant à la révision des comptes de la SCPI PI2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION GROUPE s'élève à 2 400 € TTC.

2.1.2. HONORAIRES DE LIQUIDATION VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Votre société a versé à la société INTER GESTION REIM des honoraires correspondant à la liquidation de la SCPI PI2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION REIM s'élève à 2 400 €.

2.2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.2.1. AUTRES HONORAIRES ALLOUÉS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément aux dispositions de L'ARTICLE 18 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 14% TTC du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) versées par la SCPI à la Société de gestion qui supporte :
 - Les frais de collecte à hauteur de 12,804% TTI ;
 - Les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixée à un maximum de 10% HT soit 12,00% TTC au taux de T\A actuellement en vigueur, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.
- Une commission de gestion fixée à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés de la société pour son administration et la gestion de son patrimoine.
- Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 40 000€ HT l'année de création et 15 000€ HT par trimestre pendant les cinq exercices suivants celui de la création de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la prospection de capitaux par la Société de gestion et de la cession des immeubles.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Mesdames, Messieurs, chers Associés

Le rapport de votre conseil de surveillance, vous le constaterez une fois de plus, reste très sommaire, puisque, au cours de son unique réunion du 24 mars 2023, nous n'avons pu que noter une fois de plus l'indifférence la plus totale dans laquelle nous maintient la Société de gestion quant aux rares événements nous concernant survenus au cours de l'exercice 2022 et, toujours, l'absence de prise en compte de nos observations hormis quelques modifications mineures, coquilles ou autres sur les projets de rapport de gestion qui nous sont proposés chaque année.

Contentieux des : 102-104-106 Montée de la Grande Côte :

Il est inutile de revenir une fois de plus sur l'origine du dossier avec cette clause de garantie déraisonnable insérée dans l'acte de vente de cet îlot immobilier le 1^{er} février 2010, sans la moindre information de votre conseil ni des associés lors des assemblées générales. L'aboutissement du dossier reste suspendu à la décourageante stagnation des procédures quant à la définition des responsabilités des différentes parties impliquées.

En fonction des derniers éléments communiqués par la Société de gestion et des quotes-parts respectives de PI 1 (67,3%) et de PI 2 (32,7%) dans cette opération, nous évaluons que, suivant le dernier jugement du Tribunal Judiciaire de Lyon en date du 31 mai 2022, PI 2 devrait percevoir 137 372,90 €, mais aura à reverser 104 027,22 € au titre de différentes indemnités et application de l'article 700 du code de procédure civile (chiffres mentionnés à titre indicatif).

Contentieux au : 4-5 Place du Change à Lyon, :

Alors que, depuis l'origine du contentieux (obstruction prétendue d'une gaine d'extraction), la Société de gestion ne manquait pas de rassurer le conseil compte tenu de la solidité du dossier, renforcé, disait-on, par les conclusions de l'expert judiciaire dans son rapport du 25 avril 2016, on ne peut que rester sidéré de prendre connaissance ce 24 mars 2023 des termes du jugement rendu dans cette affaire le 15 septembre 2022.

La Société de gestion se dit toujours confiante ; elle est convenue avec le cabinet d'avocats d'interjeter appel de ce jugement.

La lecture de ce rendu incite votre conseil à ne pas se montrer trop optimiste quant à l'évolution du dossier.

Examen des projets de résolutions

En raison de notre désaccord invariable sur la conduite des opérations de la Montée de la Grande Côte et de son attitude dédaigneuse à l'égard de votre conseil de surveillance, nous considérons toujours qu'il n'est pas possible de donner quitus de l'exercice 2022 à INTER GESTION REIM (projet de résolution n° 2)

Modalités de vote

Trois possibilités nous sont proposées :

- assister "en présentiel" à l'assemblée générale prévue au mois de juin prochain (mais dont la date ne nous a toujours pas été précisée) ;
- envoyer un vote par correspondance ;
- remettre votre pouvoir à un Associé de confiance.

En conséquence, en fonction de l'Article L.214-104 du Code Monétaire et Financier, si vous ne pouvez pas participer en personne à notre prochaine assemblée générale :

- exprimez formellement votre point de vue sur le bulletin de vote par correspondance joint à la convocation qui vous sera adressée par la Société de gestion ;
- *ou bien transmettez votre pouvoir au Président de notre conseil de surveillance, Michel PRESSOUYRE, en le libellant à son nom ;*

... mais surtout, ne le retournez pas en blanc à la Société de gestion, ou adressé au président de séance qui est statutairement INTER GESTION.

Mesdames et Messieurs, chers Associés, nous tenons particulièrement à remercier tous ceux d'entre vous qui, en dépit de l'extrême lenteur des procédures qui ne peut que se traduire pour chacun par un profond découragement, continuent de nous manifester leur soutien quelle qu'en soit la forme, y-compris en nous confiant chaque année leur pouvoir.

Le présent rapport a été achevé de rédigé le 21 avril 2023 et a été approuvé à l'unanimité des membres du Conseil.

Le conseil de surveillance de la SCPI PI2
représenté par son Président

Michel PRESSOUYRE

69 avenue du Maine F-75014 PARIS

Téléphone : 01 43 22 54 92

Portable : 06 70 42 09 74

Courriel : michel.prs@orange.fr

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

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

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de -31 714 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à 872 088 €.

Sixième résolution

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	9 600 617 €	7 601,44 €
Valeur de réalisation	9 600 617 €	7 601,44 €
Valeur de reconstitution	11 910 798 €	9 430,56 €

Septième résolution

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, la société FIDORG AUDIT, représentée par Madame Kahina Ait Aoudia et du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Manuel Le Roux, domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4, arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler leurs mandats en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Huitième 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 2023 à 2 400 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI**SCPI de rendement à capital variable :**

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

