



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 4



Sommaire

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport du liquidateur
20	Les comptes au 31 décembre 2022
24	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
36	Projets de résolutions
40	Glossaire





SCPI
MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 4

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 4

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

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

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

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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expert Immobilier

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

Conseil de surveillance

Monsieur Frédéric Besvel (Président), Monsieur Philippe Deshayes, Monsieur Didier Elwart, Monsieur Jean-Claude Bellanger, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Christian Le Roux et Monsieur Patrick HANS.

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

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



SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 4



9 516 m²

répartis sur 21 immeubles.



3 393 €

de valeur de réalisation.



371

associés au 31 décembre 2022.



31 920 000 €

de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Durée de vie de la SCPI

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

Évolution du capital

La SCPI est fermée à la collecte.

Au 31 décembre 2022, le capital de Pierre Investissement 4 est composé de 3 990 parts réparties entre 371 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	25 536 000 €	3 990	364
2019	25 536 000 €	3 990	364
2020	25 536 000 €	3 990	364
2021	25 536 000 €	3 990	369
2022	25 536 000 €	3 990	371

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

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

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est inscrit sur le registre au cours de l'exercice.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de parts n'a été inscrite sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	0	-	-	-	-
2019	0	-	-	-	-
2020	0	-	-	-	-
2021	0	-	-	-	-
2022	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. Le 28 mars 2019, les emprunts ont été refinancés en une seule ligne au taux fixe de 1,7%, à échéance 28/03/2023. Les intérêts annuels de 2022 s'élèvent à 116 163€, auxquels s'ajoutent 43 891 € d'intérêts de refinancement.

Au 31 décembre 2022 la ligne d'emprunt de la SCPI est la suivante :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÙ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
01/03/2019	CFF (SOFIM)	IN FINE	8 942 826 €	4 ans	100,00%	2 652 450 €	6 290 376 €	1,70% Taux fixe	Oui	2023
TOTAL DES EMPRUNTS			8 942 826 €			2 652 450 €	6 290 376 €			

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

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

VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS	SURFACES (M ²)	SITUATION AU 31/12/2022 (SURFACE DÉTENUE)
AVIGNON	10/12, rue Damette	4	247	216
AVIGNON	5/5bis, rue Jerusalem	7	527	527
BAYONNE	7, rue Lormand	4	554	277
BÉZIERS	18, rue de L'orb	5	318	318
BÉZIERS	8/10, rue Mairan	14	821	821
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	6	305	305
BLOIS	82, rue du Commerce	9	496	496
BORDEAUX	9, rue Guienne	3	258	198
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	10	792	792
CARPENTRAS	rue des Halles et rue Guilabert	10	1 408	1 408
NARBONNE	3, rue Diderot	6	332	332
PERPIGNAN	12, porte Canet	4	391	391
SAINTES	6, rue Berthonnière	5	303	303
SEDAN	9, rue de Bayle	10	892	884
TOURCOING	24/26, rue de Renaix	2	274	264
TOURCOING	142, rue de Menin	1	182	183
TOURCOING	96, rue du Haze	1	127	127
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	11	685	573
TROYES	10, place Saint-Pierre	4	472	309
VALENCIENNES	20/20bis, rue Hon Hon	5	341	341
VALENCIENNES	10/12, rue Hon Hon	7	454	454

Liquidation du patrimoine

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

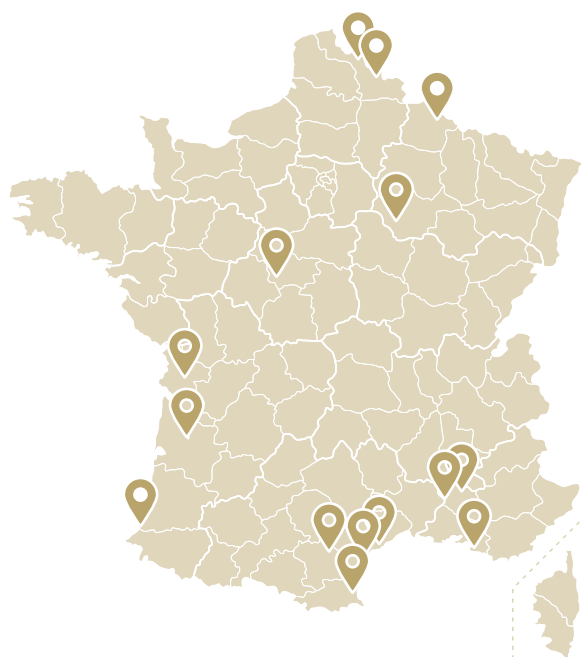
Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes de liquidation aux associés.

Au 31/12/2022, vingt actifs sur vingt-deux sont libres de délais de détention.

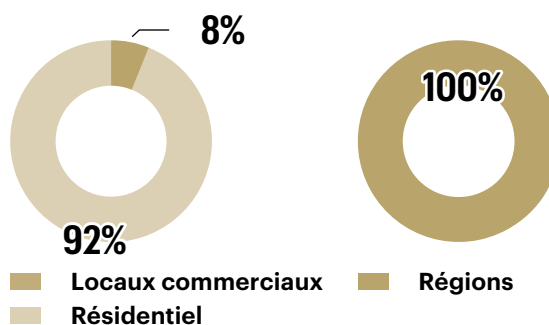
Ci-dessous la liste des immeubles/lots vendus depuis la liquidation de la SCPI Pierre Investissement 4 :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOTS/BLOC	SURFACE (M ²)	PRIX NET VENDEUR
02/03/2020	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 2	120,00	130 000 €
16/07/2020	MARSEILLE	28/32, rue des Capucins	Bloc	752,00	1 445 000 €
15/10/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 5 & 12 (cave)	37,70	200 000 €
23/10/2020	TOURCOING	100, rue du Haze	Bloc	150,00	215 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 2 & 11 (cave)	37,70	195 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lot 13 (Parking)		20 000 €
ANNEE 2020					2 205 000 €
23/02/2021	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 1	80,00	113 000 €
21/07/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 5 & 9 (cave)	28,60	68 640 €
21/07/2021	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 6 & 8	72,80	340 000 €
16/09/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 6 & 11 (cave)	56,90	129 630 €
21/10/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 7	92,40	300 000 €
17/11/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 6	108,40	350 000 €
13/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 1 & 6	43,02 & 34,88	183 000 €
14/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 2	38,72	91 000 €
ANNEE 2021					1 575 270 €
02/03/2022	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 1 & 15(cave)	29,40	71 000 €
10/03/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 4	31,67	75 000 €
30/05/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 2	93,30	330 000 €
28/06/2022	BORDEAUX	24, Place de la ferme Richemont	Lots 1 & 10 (cave)	59,60	318 000 €
27/07/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 5	55,10	119 000 €
30/08/2022	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 16 & 24(parking)	68,09	142 680 €
09/09/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 8	103,20	325 080 €
21/09/2022	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 3	72,22	165 000 €
14/10/2022	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 17	36,60	78 300 €
15/12/2022	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 10	50,60	53 000 €
22/12/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 24 & 45 (cave)	72,32	66 000 €
ANNEE 2022					1 743 060 €
TOTAL					5 523 330 €

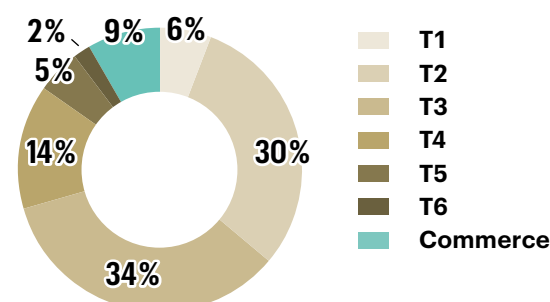
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

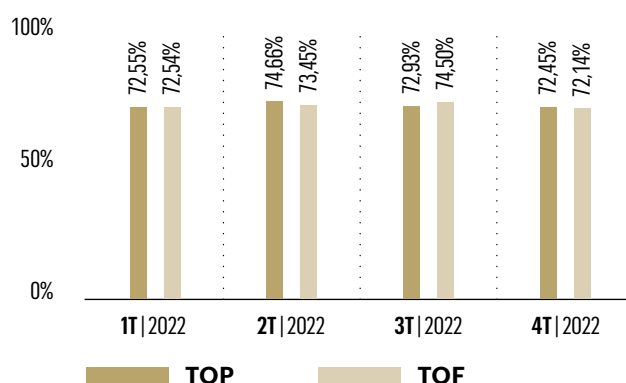
Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 608 823 € au titre des loyers contre 657 915 € en 2021. Les loyers sont impactés par l'arrêt de la commercialisation des lots libres de tout délai de détention pour la mise en vente.

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.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



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

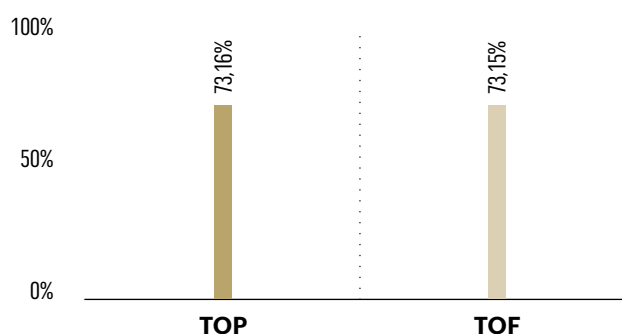
La baisse des indicateurs de performance s'explique par la liquidation progressive du patrimoine.

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 40 517 € au titre de l'exercice 2022 contre 47 246 € au titre de l'exercice 2021.

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

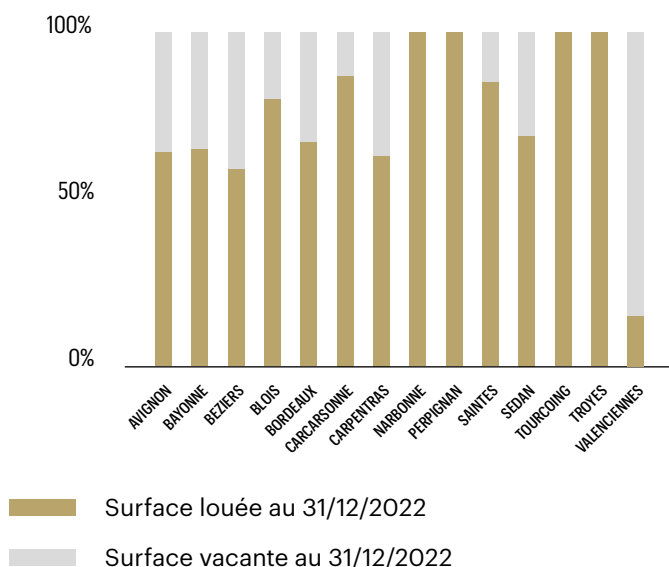
Taux d'occupation physique et financier annuel :



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

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

État locatif



Provision pour Gros Entretien

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

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

La SCPI constate une provision pour gros entretien d'un montant cumulé de 86 458 € à la clôture de l'exercice.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 82 411 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée. Au 31/12/2022 une dotation de 83 893 € a été effectuée, ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice à 166 304 €.

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

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

Autres contentieux :

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

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

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

Le Tribunal Judiciaire d'Avignon lui a donné raison et :

- a jugé que la SCI Les Chasselas doit être déclarée propriétaire des lots vendus litigieux,
- a annulé par voie de conséquence l'additif au règlement de copropriété ainsi que tous les actes pouvant émaner de la copropriété litigieuse,
- a déclaré inopposable à la SCI Les Chasselas la vente des lots intervenue entre la SCPI et son vendeur.

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

La procédure est toujours en cours devant la Cour d'Appel de Nîmes et l'audience de plaidoiries a été fixée au 17 octobre 2023.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -272 165 €, soit 68,21 € par part et l'exercice 2022 fait apparaître une perte comptable de 256 936 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -749 784 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2022	-256 936 €
report à nouveau	-492 848 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	-256 936 €
Affectation du solde au report à nouveau	-749 784 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier, issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et de la valeur comptable des immeubles non expertisés, en « prix de vente immeuble rénové », s'est élevée à 17 212 000 €.

La valeur de réalisation est calculée sur la base de la valeur d'expertise et diminuée du montant des travaux restant à immobiliser, puis des subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus), pour la comparer au coût historique des immeubles tel qu'il apparaît au niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « État du patrimoine » pour 17 125 542 €.

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

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

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.



Valeurs d'expertises au 31/12/2022

VILLES	ADRESSES	EXPERTISE H.D AU 31/12/22
AVIGNON	10 et 12, rue Damette	449 000 €
AVIGNON	5 et 5bis, rue Jerusalem	1 090 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	910 000 €
BEZIERS	18, rue de l'Orb	540 000 €
BEZIERS	8 et 10, rue Mairan	1 340 000 €
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	550 000 €
BLOIS	82, rue du Commerce	870 000 €
BORDEAUX	9, rue Guienne	816 000 €
CARCASSONNE	130 et 132, rue de Verdun	1 290 000 €
CARPENTRAS	rue des Halles et rue Guilabert	1 950 000 €
MARSEILLE	28-32, rue longue des Capucins	Vendu
NARBONNE	3, rue Diderot	750 000 €
PERPIGNAN	12, porte Canet	620 000 €
SAINTES	6, rue Berthonnière	620 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	1 190 000 €
TOURCOING	142, rue de Menin	230 000 €
TOURCOING	144 et 146, rue de Menin	Vendu
TOURCOING	96, rue du Haze	190 000 €
TOURCOING	100, rue du Haze	Vendu
TOURCOING	24 et 26, rue de Renaix	370 000 €
TROYES	25 et 27, rue de la Monnaie	1 247 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	680 000 €
VALENCIENNES	20 et 20bis, rue Hon Hon	650 000 €
VALENCIENNES	10 et 12, rue Hon Hon	860 000 €
TOTAL		17 212 000 €

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

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (article 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 (article 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 €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	23 588 828 €	5 912 €
Valeur de réalisation	14 040 595 €	3 519 €
Valeur de reconstitution	17 540 538 €	4 396 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	3 990		3 990		3 990		3 990		3 990	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	214,22 €	95%	206,58 €	84%	186,88 €	80%	185,56 €	88%	189,80 €	85%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	11,29 €	5%	38,46 €	16%	47,12 €	20%	24,28 €	12%	33,74 €	15%
TOTAL REVENUS (A)	225,50 €	100%	245,04 €	100%	234,00 €	100%	209,84 €	100%	223,53 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	112,57 €	50%	115,12 €	47%	131,20 €	56%	149,33 €	71%	164,58 €	74%
Autres frais de gestion	127,59 €	57%	100,15 €	41%	130,41 €	56%	107,02 €	51%	108,24 €	48%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	240,16 €	106%	215,27 €	88%	261,60 €	112%	256,35 €	122%	272,83 €	122%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,92 €	-3%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	21,03 €	9%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	15,10 €	7%
TOTAL CHARGES (B)	240,16 €	59%	215,27 €	63%	261,60 €	77%	256,35 €	122%	287,93 €	129%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	-14,65 €		29,77 €		-27,60 €		-46,51 €		-64,39 €	
Variation report à nouveau	26,23 €	-	-14,66 €	-	-24,09 €	-	-75,38 €	-	-113,27 €	-
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) Ce poste comprend les frais suivants : honoraires du Commissaire aux comptes, honoraires de commercialisation, d'arbitrage et expertise du patrimoine, frais de publication, frais d'assemblées générales et de conseil de surveillance, frais bancaires, frais d'acte, cotisation AMF, pertes sur créances irrécouvrables, charges financières et charges exceptionnelles hors dotations. (3) 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
2017	8 000 €	4 452,68 €	2,93%	5,26%	-	-
2018	8 000 €	4 438,84 €	2,68%	4,83%	-	-
2019	8 000 €	4 022,77 €	2,58%	5,14%	-	-
2020	8 000 €	3 716,60 €	2,34%	5,03%	-	-
2021	8 000 €	3 519,77 €	2,32%	5,27%	-	-
2022	8 000 €	3 393,29 €	2,37%	5,59%	-	-

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

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2019 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 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).

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 60 000 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 100 452€ sur l'année 2022.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée 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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022, ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022 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 2023.

Durant l'année 2022, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 937 €.

SFDR

RÈGLEMENTATION

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, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	26 087 784 €	17 212 000 €	28 437 233 €	18 889 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-86 458 €	-86 458 €	-110 098 €	-110 098 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	26 001 326 €	17 125 542 €	28 327 135 €	18 778 902 €
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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
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 (2)	347 999 €	347 999 €	220 572 €	220 572 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-166 304 €	-166 304 €	-82 411 €	-82 411 €
Autres créances (2)	75 918 €	75 918 €	48 568 €	48 568 €
Provision pour dépréciation des autres créances (2)	-3 283 €	-3 283 €	-3 283 €	-3 283 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	2 614 674 €	2 614 674 €	2 077 442 €	2 077 442 €
TOTAL III. ACTIFS D'EXPLOITATION	2 869 005 €	2 869 005 €	2 260 888 €	2 260 888 €
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 290 376 €	6 290 376 €	6 897 987 €	6 897 987 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	57 993 €	57 993 €	61 909 €	61 909 €
Dettes fournisseurs (1)	113 025 €	113 025 €	86 481 €	86 481 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	2 806 €	2 806 €
Autres dettes	4 788 €	4 788 €	4 753 €	4 753 €
TOTAL IV. PASSIFS D'EXPLOITATION	6 466 184 €	6 466 184 €	7 053 937 €	7 053 937 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	10 851 €	10 851 €	54 742 €	54 742 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V. COMPTES DE REGULARISATION	10 851 €	10 851 €	54 742 €	54 742 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 414 997 €	-	23 588 828 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	13 539 214 €	-	14 040 595 €

(1) A partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». A l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances». (2) En 2021, les provisions pour dépréciation des autres créances n'ont pas été positionnées dans l'état du patrimoine. Cette anomalie a été corrigée sur 2022 afin d'ajuster le montant des capitaux propres comptables de 2021.

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	25 536 000 €	-	-	25 536 000 €
Capital social de constitution	25 536 000 €	-	-	25 536 000 €
Primes d'émission	600 834 €	-	-	600 834 €
Prime d'émission	6 362 616 €	-	-	6 362 616 €
Prélèvements sur primes d'émission	-5 761 783 €	-	-	-5 761 783 €
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	-2 055 188 €	-	-916 894 €	-2 972 082 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-40 860 €	-451 958 €	-	-492 818 €
Résultat de l'exercice	-451 958 €	451 958 €	-256 936 €	-256 936 €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	23 588 828 €	-	-1 173 830 €	22 414 999 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	608 823 €	657 915 €
Charges facturées	148 467 €	82 481 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	66 697 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	823 987 €	740 396 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	147 790 €	82 374 €
Travaux de gros entretien	152 803 €	51 830 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	30 373 €	39 417 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	43 057 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (2)	325 718 €	422 211 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	699 741 €	595 833 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	124 246 €	144 563 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	10 €	4 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	-	44 804 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	134 596 €	-
Reprises de provisions pour créances douteuses (3)	-	52 057 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	134 606 €	96 865 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion (5)	174 241 €	63 652 €
Commissions de cession des immeubles (5)	-	94 516 €
Charges d'exploitation de la société (6)	53 331 €	153 272 €
Autres charges (6)	-	3 601 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1) (4)	-	26 286 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	83 893 €	85 694 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	311 465 €	427 021 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-176 859 €	-330 156 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	183 723 €	153 969 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	17 775 €	112 397 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	201 498 €	266 366 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-201 498 €	-266 366 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	2 825 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	2 825 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-2 825 €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	-256 936 €	-451 958 €

(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 honoraires d'expertises immobilières ont été déclarés en «Charges d'exploitation». En 2022, le poste «Autres charges immobilières» se composent des charges non récupérables (Charges locatives, charges fiscales diverses, primes d'assurances MRH) ainsi que des honoraires de gestion locative et les honoraires d'expertises immobilières.

(3) En 2021, le poste «Reprises de provision pour créances douteuses» incluait 9.992€ de transferts de charges d'exploitation.

(4) En 2021, les dotations aux provisions pour gros entretien ont été déclarées sous le poste «Dotations aux provisions pour risques et charges», corrigé sur 2022.

(5) 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».

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

ANNEXES FINANCIÈRES

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



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

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2022 s'élève à 86 458 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

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

Soit, un solde de provision de 166 304 € sur l'exercice clos conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} 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 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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 2022 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 17 212 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	28 437 233 €	-	2 349 449 €	26 087 784 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	28 437 233 €	-	2 349 449 €	26 087 784 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	28 437 233 €	-	2 349 449 €	26 087 784 €

Détail de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	CESSIONS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2004	MARSEILLE	28/42, rue Longue Capucins	2 394 242 €	-2 394 242 €	-	-	-
2005	TOURCOING	100, rue du Haze	374 615 €	-374 615 €	-	-	-
2005	TOURCOING	144/146, rue de Menin	336 125 €	-336 125 €	-	-	-
Actifs cédés			3 104 982 €	-3 104 982 €	-	-	-
2005	TOURCOING	96, rue du Haze	345 196 €	-	345 196 €	-	345 196 €
2005	TOURCOING	142, rue de Menin	494 239 €	-	494 239 €	-	494 239 €
2005	TOURCOING	24/26, rue Renaix	519 917 €	-	519 917 €	-	519 917 €
2005	BLOIS	36, rue Porte Chartraine	698 322 €	-	698 322 €	-	698 322 €
2003	AVIGNON	8/10, rue Damette	1 020 252 €	-282 583 €	737 669 €	-86 341 €	651 328 €
2007	SAINTES	6, rue Berthonnière	758 954 €	-	758 954 €	-	758 954 €
2007	PERPIGNAN	12, rue Porte Carnet	821 075 €	-	821 075 €	-	821 075 €
2007	BORDEAUX	9, rue Guienne	1 664 429 €	-566 369 €	1 098 060 €	-234 876 €	863 183 €
2007	BÉZIERS	18, rue l'Orb	1 104 503 €	-	1 104 503 €	-	1 104 503 €
2007	NARBONNE	3, rue Diderot	1 127 891 €	-	1 127 891 €	-	1 127 891 €
2005	VALENCIENNES	20/20bis, rue Hon Hon	1 250 963 €	-	1 250 963 €	-	1 250 963 €
2006	BLOIS	82, rue du Commerce	1 292 747 €	-	1 292 747 €	-	1 292 747 €
2005	CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	1 347 941 €	-	1 347 941 €	-	1 347 941 €
2003	SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	1 606 880 €	-	1 606 880 €	-109 681 €	1 497 199 €
2005	VALENCIENNES	10/12, rue Hon Hon	1 656 667 €	-	1 656 667 €	-	1 656 667 €
2005	CARPENTRAS	Rue Guillabert	1 666 630 €	-	1 666 630 €	-	1 666 630 €
2005	CARPENTRAS	Rue des Halles	1 688 447 €	-	1 688 447 €	-	1 688 447 €
2007	AVIGNON	5/5bis, place Jérusalem	1 705 667 €	-	1 705 667 €	-	1 705 667 €
2005	TROYES	10, rue Saint-Pierre	2 317 915 €	-470 128 €	1 847 787 €	-642 106 €	1 205 681 €
2006	BAYONNE	7, rue Lormand	3 007 988 €	-905 404 €	2 102 584 €	-932 777 €	1 169 807 €
2003	TROYES	25/27, rue de la Monnaie	2 244 727 €	-	2 244 727 €	-343 668 €	1 901 060 €
2007	BÉZIERS	8-10, rue Mairan	2 320 366 €	-	2 320 366 €	-	2 320 366 €
Actifs en cours de liquidation			30 661 716 €	-2 224 484 €	28 437 232 €	-2 349 449 €	26 087 783 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			33 766 698 €	-5 329 466 €	28 437 232 €	-2 349 449 €	26 087 783 €

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	31 840 000 €	-	31 840 000 €
Emprunts	6 897 987 €	-607 611 €	6 290 376 €
Achats d'immeubles	-34 297 855 €	-	-34 297 855 €
Cessions d'immeubles	5 588 664 €	2 090 251 €	7 678 915 €
Plus ou moins-values de cessions	-2 055 188 €	-916 894 €	-2 972 082 €
Prélèvements sur prime d'émission	-5 761 783 €	-	-5 761 783 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	2 211 826 €	565 746 €	2 777 572 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	28 791 831 €	30 596 884 €	-1 805 053 €
Actif immobilisé	26 087 784 €	28 437 233 €	-2 349 449 €
FONDS DE ROULEMENT	2 704 047 €	2 159 651 €	544 397 €
Capitaux circulants			
Clients	181 696 €	138 161 €	43 535 €
Autres créances	83 486 €	100 027 €	-16 541 €
Besoins d'exploitation	265 182 €	238 188 €	26 994 €
Fournisseurs	113 025 €	86 481 €	26 545 €
Autres dettes	62 782 €	69 468 €	-6 687 €
Ressources d'exploitation	175 807 €	155 949 €	19 858 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	89 375 €	82 239 €	-
ÉCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-7 136 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	2 614 673 €	2 077 412 €	537 261 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	110 098 €	43 057 €	66 697 €	86 458 €
Provisions pour risques et charges	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	110 098 €	43 057 €	66 697 €	86 458 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	82 411 €	83 893 €	-	166 304 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	82 411 €	83 893 €	-	166 304 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	192 509 €	126 950 €	66 697 €	252 762 €

Provisions pour gros entretiens

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	88 018 €	-	-21 321 €	-	-66 697 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	6 080 €	-	61 938 €	-	-	68 018 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	5 520 €	-	-1 520 €	-	-	4 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	3 400 €	-	560 €	-	-	3 960 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	7 080 €	-	-3 680 €	-	-	3 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	7 080 €	-	-	7 080 €
TOTAL	110 098 €	-	43 057 €	-	-66 697 €	86 458 €

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 4,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

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

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

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article 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 4,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article 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 alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

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

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

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 73 789 € TTC.

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

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

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion GROUPE s'élève à 9 000 € TTC.

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

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

- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession des parts.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion GROUPE s'élève à 100 452 € TTC au titre des cessions d'immeubles.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Dans le présent rapport, le conseil de surveillance se propose d'apporter aux associés de la SCPI Pierre Investissement 4 les clefs de lecture du rapport annuel de la Société de gestion en le complétant de quelques informations importantes qui ne s'y trouvent pas et en mettant en perspective les résultats de l'année avec ceux des années précédentes. Les éléments chiffrés concernant l'exercice 2022 sont extraits du rapport annuel provisoire qu'Inter Gestion REIM nous a remis lors de la réunion du conseil de surveillance le 22 mars 2023.

La vie du conseil de surveillance :

Suite aux élections intervenues lors de l'assemblée générale de juin 2022, le conseil de surveillance a été partiellement renouvelé avec l'arrivée de trois nouveaux membres. Un nouveau président a également été élu. Les membres du conseil de surveillance vous remercient pour la confiance que vous leur avez renouvelée lors de ce vote. Ils vont pouvoir poursuivre leur mission de défense des intérêts des associés et continuer à vous informer régulièrement sur l'évolution de la situation de la SCPI.

Principales tendances qui se dégagent de l'année écoulée :

1 – La valeur de réalisation est passée en un an de 3 519,77 € à 3 393,29 € par part, **soit une nouvelle baisse de -3,6%**. C'est le principal indicateur de la SCPI puisqu'il représente ce qu'un associé toucherait par part si la liquidation était intervenue au 31 décembre de l'année. Ce montant (3 393,29 € au 31.12.2022) est à comparer aux 8 000€ payés par l'investisseur lors de la souscription, puisqu'à ce jour, aucun remboursement n'a eu lieu.

2 – En 2022, la Société de gestion liquidatrice a vendu 11 lots du patrimoine de la SCPI pour un montant de 1 743 060€. Elle avait vendu pour 1 575 270€ en 2021 et pour 2 205 000€ en 2020. Les ventes de l'année ont permis le remboursement partiel de l'emprunt à hauteur de 607 611€. Pour ces ventes, la Société de gestion a été rémunérée à hauteur de 100 452€ soit un taux de rémunération de 6.37% du montant net vendeur. Pour rappel, **le taux qui a été voté en assemblée générale par modification statutaire sollicitée par la Société de gestion est de 6% maximum**. Comme pour les comptes 2021, le conseil de surveillance va encore devoir exiger, de la part de la Société de gestion, la modification des comptes qui s'impose pour que les statuts de la SCPI soient respectés.

3 – Le montant des recettes locatives est passé de 657 915€ en 2021 à 608 823€ en 2022. Cette baisse s'explique par le fait que tous les appartements qui se libèrent ne sont pas remis en location puisqu'à présent, ils sont destinés à être vendus.

Ces chiffres doivent être complétés par le montant des provisions pour créances irrécouvrables (loyers impayés) qui passe de 82 411€ au 31.12.2021 à 83 893€ au 31.12.2022. **Les recettes diminuent et les impayés augmentent**. Le conseil de surveillance a attiré l'attention de la Société de gestion sur le fait que le ratio de 13.78% des loyers appelés

de l'année restant impayés n'est pas le signe d'une gestion locative satisfaisante des biens de la SCPI.

4 – Lors des dernières réunions avec Inter Gestion REIM, le conseil de surveillance a eu un long échange avec la Société de gestion au sujet du contentieux qui oppose la SCPI avec la SCI Les Chasselas au sujet de la propriété de la SCPI, 5 rue Jérusalem à AVIGNON. La situation n'est pas très rassurante pour la SCPI car elle a perdu en première instance, même si elle a fait appel du jugement auprès de la Cours d'Appel de Nîmes. La SCPI pourrait ne plus être propriétaire de ce bien ! **Compte tenu de l'enjeu financier très important pour la SCPI (bien acheté 565 000€ et rénové pour 1 157 772€), le conseil de surveillance s'est procuré les documents juridiques du dossier pour vérifier que les intérêts de la SCPI sont bien défendus dans ce contentieux**. Pour ce faire, le conseil de surveillance envisage de se faire assister par un conseil juridique.

5 – Si la perte comptable de l'exercice (-256.936€) est moins importante qu'en 2021 (-272.000 €), elle reste à un niveau inquiétant. L'exploitation des immeubles seule ne permet pas de rembourser l'emprunt. **La trésorerie quand bien même elle reste positive, se dégrade d'année en année à cause de ce déficit annuel récurrent**. C'est la vente des biens qui compensent ce déficit. La Société de gestion en a convenu lors de la présentation de son rapport annuel aux membres du conseil de surveillance. Elle a affirmé que, « l'activité immobilière ne dégage que 125 000€ d'excédent, insuffisant pour couvrir les charges d'exploitation et les charges financières de l'exercice ». C'est ainsi qu'Inter Gestion REIM l'a écrit dans son compte rendu de réunion.

6 – La valeur vénale du patrimoine de la SCPI continue à se dégrader, passant de 18 889 000€ au 31 décembre 2021 à 17 212 000€ au 31 décembre 2022. Il est légitime de s'interroger sur cette tendance baissière (près de 8.9% en un an) qui ne pourra que s'accroître les années à venir avec les incertitudes qui planent sur le marché de l'immobilier en France, sur les taux d'intérêt des emprunts proposés aux candidats à l'acquisition ainsi que sur un patrimoine de la SCPI qui vieillit mal comme en témoignent les montants consacrés aux gros entretiens.

7 – La trésorerie en fin d'année s'élève à environ 2 500 000 €. Une grande partie (2 000 000€) va être consacrée au remboursement du crédit In Fine qui est arrivé à échéance fin mars. La SCPI va donc réemprunter 4 200 000€. Compte tenu de l'augmentation des taux, le taux va passer d'un taux fixe de 1.7% à un taux mixte fixe (1.75%) basé sur l'EUROBOR qui, au taux actuel, devrait se situer aux environs de 4.5% par an tout compris. Compte tenu du montant plus faible emprunté, le montant des intérêts annuels restera stable (environ 180 000€ par an). Malgré tout, comme la SCPI vend des biens dans le cadre de la liquidation de la SCPI, les rentrées vont diminuer ce qui va engendrer un déficit comptable toujours grandissant. La trésorerie va donc

continuer à se dégrader quand bien même elle reste positive en fin d'exercice. Face à cette urgence, la Société de gestion en tant que liquidateur doit vendre le plus vite possible et le plus de biens possible afin de rembourser l'emprunt le plus rapidement possible.

8 – La valeur de la part énoncée dans le projet de rapport annuel de la Société de gestion (3 393,29€) tient compte de la valeur des biens estimée par l'expert immobilier (en l'occurrence BNP). Pour autant, les valeurs de vente s'avèrent depuis le début des cessions souvent inférieures de ces valeurs estimatives. Vous trouvez ci-après un tableau récapitulant tous ces éléments. De plus, les valeurs estimatives des biens restants à vendre sont généralement inférieures la valeur de réalisation (montant d'achat + montant des travaux – Subvention ANAH). Compte tenu de cette situation, le conseil de surveillance attire l'attention des associés quant au fait que la valeur de la part devrait encore se dégrader à l'avenir.

Voir tableau ci-contre page 35.

Préparation de l'assemblée générale de juin 2023 :

1 - Résolutions soumises au vote des associés et proposées par la Société de gestion

Compte tenu de la situation des comptes de la SCPI qui continuent à se dégrader, le conseil de surveillance envisage de ne pas voter favorablement la résolution traitant des comptes présentés par la Société de gestion et de ne pas lui donner quitus pour l'exécution de son mandat au titre de l'année écoulée. Par cohérence, il ne votera pas non plus la résolution traitant des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI. Quant à la résolution proposant une modification des statuts pour que soit possible l'organisation des réunions par visioconférence, le conseil de surveillance y est favorable.

2 - Résolutions soumises au vote des associés et proposées par le conseil de surveillance

Compte tenu de tout ce qui précède, le conseil de surveillance a décidé de soumettre aux votes des associés trois résolutions :

- L'une pour l'inscription au budget de la SCPI d'une somme lui permettant de solliciter toute consultation juridique, fiscale et comptable ainsi que de couvrir les frais de conseil et d'expertise en vue de défendre les intérêts de la société.
- L'autre résolution concerne la modification du règlement intérieur du conseil de surveillance afin de permettre à ce dernier dans le cadre de sa mission de contrôle, de pouvoir échanger avec toutes personnes utiles, en ce compris les associés, ce que ne permet pas le règlement actuel.
- La troisième traite de la nécessaire clarification sur la prise en charge des frais liés aux cessions d'actifs en général et sur la rémunération du liquidateur en particulier (6% maximum du prix net vendeur). Car, à l'occasion des premières ventes d'immeubles, le conseil de surveillance a pu s'interroger sur la prise en charge de frais qu'elle n'avait pas à supporter, au regard de la rémunération perçue par le liquidateur. Plus généralement, le conseil de surveillance souhaite pouvoir s'assurer des frais pris en charge par le liquidateur et justifiant sa rémunération dans le cadre des opérations de cessions.

Pour conclure :

Le conseil de surveillance tient à vous sensibiliser sur le fait qu'il est impératif qu'un maximum d'associés votent lors de la prochaine assemblée générale, compte tenu de la situation compliquée dans laquelle se trouve la SCPI et de l'importance des résolutions soumises au vote. Il vous demande donc de voter directement ou, éventuellement, de déléguer vos pouvoirs à un membre du conseil de surveillance qui sera présent.

Très cordialement.

Signature :

Pour le conseil de surveillance,

Frédéric Besvel, son Président.

VILLE	ADRESSE	NBRE LOTS	SURFACE TOTALE	PRIX DE REVIENT HORS SUBVENTIONS ANAH		VALEUR EXPERTISE		PRIX CIBLE		VENTES À FIN 2022 SURFACES VENDUES :	ECARTS ENTRE LES PRIX DE VENTE ET :		
				MONTANT	RATIO M²	MONTANT	RATIO M²	MONTANT	RATIO M²		LE COÛT DE REVIENT	L'EXPERTISE	LE PRIX CIBLE
AVIGNON	10/12 rue Damette	7	337	1 031 004 €	3 059 €	830 000 €	2 463 €	707 070 €	2 098 €	115	269 270 €	-81 944 €	-13 472 € 28 405 €
AVIGNON	5/5bis rue Jerusalem		527	1 722 772 €	3 269 €	1 260 000 €	2 391 €	1 260 000 €	2 391 €				
BLOIS	36 Rue Porte Chartraine	6	303	698 322 €	2 305 €	560 000 €	1 848 €	507 803 €	1 676 €				
BLOIS	82 rue du Commerce		508	1 292 746 €	2 545 €	880 000 €	1 732 €	880 000 €	1 732 €				
TROYES	25/27 rue de la Monnaie		685	2 289 372 €	3 342 €	1 520 000 €	2 219 €	1 520 000 €	2 219 €	105	220 980 €	-128 910 €	-11 325 € -11 325 €
TROYES	10 Place saint Pierre	10	600	2 350 638 €	3 918 €	1 360 000 €	2 267 €	1 123 376 €	1 872 €	276	633 000 €	-446 766 €	8 284 € 116 977 €
SEDAN	9 rue de Bayle	11	892	1 631 182 €	1 829 €	1 300 000 €	1 457 €	910 087 €	1 020 €	72	66 000 €	-66 250 €	-39 399 € -7 786 €
MARSEILLES	28/32 rue Longue des Capucins	13	766	2 394 242 €	3 126 €	1 580 000 €	2 063 €	1 485 156 €	1 939 €	766	1 445 000 €	-949 242 €	-135 000 € -40 156 €
VALENCIENNES	20 /20bis rue Hon HON	5	341	1 250 963 €	3 669 €	680 000 €	1 994 €	570 183 €	1 672 €				
VALENCIENNES	10/12 rue Hon Hon	7	454	1 656 667 €	3 649 €	960 000 €	2 115 €	840 702 €	1 852 €				
TOURCOING	24/26 rue Renaix	2	274	526 396 €	1 921 €	370 000 €	1 350 €	421 520 €	1 538 €				
TOURCOING	142 rue de Menin	1	182	499 772 €	2 746 €	230 000 €	1 264 €	222 042 €	1 220 €	120	130 000 €	-199 570 €	-21 648 € -16 401 €
TOURCOING	144/146 rue de Menin	2	213	336 125 €	1 578 €	280 000 €	1 315 €	239 880 €	1 126 €	80	113 000 €	-13 244 €	7 836 € 22 904 €
TOURCOING	96 rue du Haze	1	127	349 183 €	2 749 €	190 000 €	1 496 €	186 514 €	1 469 €				
TOURCOING	100 rue du Haze	1	153	374 615 €	2 448 €	210 000 €	1 373 €	224 400 €	1 467 €	153	215 000 €	-159 615 €	5 000 € -9 400 €
CARPENTRAS	rue des Halles et rue Guilabert	11	1390	3 428 738 €	2 467 €	2 050 000 €	1 475 €	1 905 552 €	1 371 €				
CARCASSONNE	130/132 rue de Verdun		764	1 347 942 €	1 764 €	1 370 000 €	1 793 €	1 370 000 €	1 793 €				
BAYONNE	7 rue Lormand	9	775	3 007 987 €	3 881 €	2 180 000 €	2 813 €	2 167 965 €	2 797 €	448	1 358 080 €	-380 342 €	98 181 € 105 136 €
BORDEAUX	9 rue Guienne	7	402	1 664 429 €	4 140 €	1 700 000 €	4 229 €	1 792 553 €	4 459 €	208	1 073 000 €	210 147 €	191 706 € 143 726 €
NARBONNE	3 rue Diderot		332	1 137 696 €	3 427 €	760 000 €	2 289 €	760 000 €	2 289 €				
PERPIGNAN	12 porte Canet	4	391	821 075 €	2 100 €	640 000 €	1 637 €	554 268 €	1 418 €				
SAINTES	6 rue Berthonnière	5	316	758 955 €	2 402 €	670 000 €	2 120 €	571 820 €	1 810 €				
BEZIERS	18 rue de l' Orb	5	353	1 112 873 €	3 153 €	600 000 €	1 700 €	547 558 €	1 551 €				
BEZIERS	8/10 rue Maitran		804	2 342 201 €	2 913 €	1 500 000 €	1 866 €	Non fixé	Non Fixé				
		107	11889	34 025 895 €	2 862 €	23 680 000 €	1 992 €	20 768 449 €	1 747 €	5 523 330 €	-2 215 686 €	90 163 €	332 080 €
NOTA : CET ÉTAT A ÉTÉ CONSTRUIT AVEC LA VALEUR MOYENNE DU COÛT DE RÉNOVATION AU M²											-40,12%	1,63%	6,01%

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

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

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article 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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 22 des statuts, relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 22 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 22

CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 256 936 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à -708 894 €.

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, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	23 588 828 €	5 912 €
Valeur de réalisation	14 040 595 €	3 519 €
Valeur de reconstitution	17 540 538 €	4 396 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

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

(...)

22.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

22.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 22 demeure inchangé.

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

PROJET DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Onzième résolution

Résolution visant à modifier le budget 2023 de la SCPI :

Exposé des motifs :

La SCPI doit faire face à plusieurs contentieux complexes sur le plan juridiques et avec des enjeux financiers très importants pour la SCPI.

Pour remplir pleinement sa mission, le conseil de surveillance considère qu'il va devoir engager des frais de conseil et d'expertise en vue d'initier les démarches de défense des intérêts des associés qui s'imposent, frais qui pourraient être supportés pour partie par la SCPI.

Texte de la résolution :

L'assemblée générale décide qu'une somme de 50 000 € sera inscrite au budget de la SCPI Pierre investissement 4 de l'exercice 2023 pour permettre au conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise, portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la Société SCPI Pierre Investissement 4, et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle.

Dans le respect de l'objet et de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette somme à sa convenance, et selon les règles prévues en matière de prise de décision au sein de cet organe.

Douzième résolution :

RÉSOLUTION VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI PI4

Exposé des motifs :

Sur proposition de la Société de gestion, un règlement du conseil de surveillance a été voté par un nombre très limité d'associés lors de l'assemblée générale de Juin 2017.

Or, l'article 3.2 « Obligation de confidentialité » de ce règlement stipule que « les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre de conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, ... » pose difficultés puisqu'il empêche tous membres du conseil de surveillance de communiquer avec les associés de la SCPI qui les ont élus et qui sont directement concernés par l'évolution de leur investissement.

Tout d'abord, il n'y a aucune obligation juridique d'avoir un règlement intérieur. D'autre part, il n'y a pas non plus de nécessité avérée d'apporter une couche réglementaire supplémentaire. La preuve, plusieurs SCPI gérées par INTER GESTION REIM n'ont pas voté le texte proposé et les conseils de surveillance concernés remplissent leur mission sans poser de difficultés particulières. Et enfin, compte tenu de la situation compliquée dans laquelle se trouve la SCPI, ne pas permettre aux associés de communiquer avec leurs élus au sein de conseil de surveillance est un réel handicap pour défendre leurs intérêts d'investisseurs.

Texte de la résolution:

L'assemblée générale prend acte que L'ARTICLE 3.2 du règlement intérieur du conseil de surveillance de la société SCPI PI 4 est incompatible avec les missions des membres du conseil de surveillance, et en conséquence décide de supprimer cet article du règlement intérieur de la SCPI PI 4 à compter de ce jour, le reste de l'article 3 restant inchangé, à l'exception de la numérotation des sous parties de l'article 3 qui doit désormais tenir compte de la partie supprimée.

Treizième résolution**RÉSOLUTION VISANT À CLARIFIER L'APPLICATION DE LA RÈGLE DES 6% POUR LA RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR****Exposé des motifs :**

Cette résolution traite de la nécessaire clarification sur la prise en charge des frais liés aux cessions d'actifs en général et sur la rémunération du liquidateur en particulier. Pour rappel, en Juin 2016, lors de la présentation en assemblée générale de la résolution modifiant L'ARTICLE 19 des statuts dont l'objet était d'instituer une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% du prix de cession des actifs, INTER GESTION REIM, la Société de Gestion, a précisé aux associés présents que ces 6% de rémunération étaient bien un maximum et que ce taux varierait en fonction des coûts réellement engagés par le liquidateur pour réaliser les ventes. Pour justifier ce niveau de rémunération, elle a également précisé que la SCPI n'aurait pas à supporter d'autres frais, des frais d'agence immobilière en particulier, que ces éventuels frais d'agence immobilière seraient supportés par l'acheteur. Or, à l'occasion des premières ventes d'immeubles, le conseil de surveillance s'est rendu compte que la Société de gestion faisait supporter à la SCPI des frais d'agence immobilière qu'elle n'avait pas à supporter. De plus, le taux systématiquement appliqué était de 6%, sans tenir compte des frais réellement engagés pour chaque vente. Cette pratique préjudiciable à la SCPI ne peut perdurer dans la mesure où l'application de la résolution votée en assemblée générale n'est pas scrupuleusement respectée, ni dans sa forme ni sur le fond.

Texte de la résolution:

L'assemblée générale décide que pour chaque vente d'immeubles faisant partie du patrimoine de la SCPI, le liquidateur présentera au conseil de surveillance, un état détaillé comportant :

- ***l'ensemble des frais supportés par la société ;***
- ***l'ensemble des frais supportés par le liquidateur,***
- ***l'ensemble des frais supportés par l'acquéreur,***
- ***le prix net vendeur encaissé par la SCPI.***

Cette liste ne saurait être considérée comme étant exhaustive.

Le liquidateur devra donc indiquer au conseil de surveillance les modalités de détermination du montant de sa commission versée dans le cadre de la cession des actifs de la société.

Le conseil de surveillance devra alors donner un avis conforme quant à la régularité de la détermination de la commission versée au liquidateur aux intérêts de la société, avant tout versement de cette commission.

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.

