



RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 5



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



Informations

Pierre Investissement 5

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile de placement immobilier en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 490 940 442
Visa AMF n° 06-17 du 1^{er} août 2006.

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 : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne, demeurant : 5, rue des Feuillantines - 75005 PARIS

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

Monsieur Bruno Barber, Monsieur Yann Coude du Foresto (président), Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Patrick Guillot, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Franck Morand et Madame Claude Ybert.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Expert Immobilier

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

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



Chiffres clés

Pierre Investissement 5

 **10 264 m²**
répartis sur 30 immeubles.

 **3 841 €**
de valeur de réalisation.

 **298**
associés au 31 décembre 2022.

 **31 696 000 €**
de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

La SCPI n'est plus en période de collecte. L'appel public à l'épargne est clos depuis le 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2022, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 298 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	25 356 800 €	3 962	288
2019	25 356 800 €	3 962	288
2020	25 356 800 €	3 962	291
2021	25 356 800 €	3 962	297
2022	25 356 800 €	3 962	298

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.

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place en 2010 un emprunt de type Ouverture Hypothécaire de Crédit – OCH auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, d'un montant de 10 000 000 € et pour une durée de 11 ans soit jusqu'au 17 décembre 2021.

Au cours de l'exercice 2021, la Société de gestion s'est rapprochée de l'organisme prêteur afin de négocier le taux. Un accord a été signé le 16 décembre 2021 portant celui-ci à 1,75% et repoussant le remboursement du prêt à au 8 juin 2027, soit 5 ans après la signature l'acte.

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31 décembre 2013.
- En février 2015, la Société de gestion a demandé la fixation du taux à 2,29%.
- La Société de gestion a également procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191 € ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DU	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
08/06/2022	SOCFIM	IN FINÉ	8 775 191 €	5	ACQUISITIONS	2 675 191 €	6 100 000 €	2,29%	1,75%	08/06/2027
		TOTAL EMPRUNTS	8 775 191 €			2 675 191 €	6 100 000 €			

PATRIMOINE IMMOBILIER

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-dessous la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 5 :

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSES
AGDE	34	16, rue Louis Bagès
AVIGNON	84	36, portail Magnanen
AVIGNON	84	9, rue Victor Hugo
BÉZIERS	34	24, rue du Général Miquel
BÉZIERS	34	9, rue du Puit de la Courte
BÉZIERS	34	36, avenue Gambetta
BÉZIERS	34	14, rue Casimir Péret
BÉZIERS	34	25, rue Casimir Péret
CARCASSONNE	11	8, rue de Verdun
CARPENTRAS	84	77-83, rue Raspail
FIGEAC	46	24, rue Caviale
FIGEAC	46	32, rue du Faubourg du Pin
NANCY	54	43, rue Sainte-Catherine
PERPIGNAN	66	7, rue de la Main de Fer
PERPIGNAN	66	3, rue de la Manche
PERPIGNAN	66	6, rue de la Manche
PERPIGNAN	66	1, rue de la Fontaine Neuve
PERPIGNAN	66	32, rue Grande La Réale
PÉZENAS	34	10, rue Barbès
ROUBAIX	59	128, rue Pierre de Roubaix
ROUEN	76	37, rue de l'Hôpital
SAINTES	17	37, rue Victor Hugo
SAINTES	17	41, rue Berthonnière
SAINTES	17	9, avenue Gambetta
SAINTES	17	3, cours des Apôtres de la Liberté
SAINTES	17	29, rue Berthonnière
SEDAN	08	2-6, rue de Bayle
TOURCOING	59	21, rue de la Malcense
TOURCOING	59	44, rue des Piats
VALENCIENNES	59	13bis, rue Ferrand

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 réserves qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI. La Société de gestion à présenter au conseil de surveillance la grille de prix de vente qui sera prise en compte lors de la rédaction des mandats avec les agences locales.

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

Ci-dessous la liste des immeubles mis en vente par la SCPI Pierre Investissement 5 :

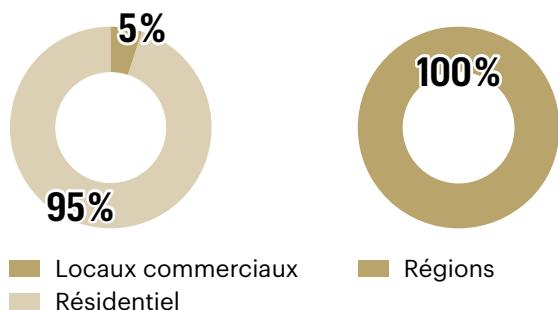
VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	3	156,30
BÉZIERS	9, rue Puits de la courte	1	90,00
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	4	302,27
BÉZIERS	24, rue Général Miquel	3	234,72
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	5	299,52
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	7	231,28
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	4	365,62
SEDAN	2, rue de Bayle	4	381,93
SEDAN	6, rue de Bayle	4	386,30
TOURCOING	21, rue de la Malsence	4	335,80
TOURCOING	44, rue des Piats	5	309,93
VALENCIENNES	13B, rue Ferrand	3	164,70

Durant l'exercice 2022, la Société de gestion a poursuivi la mise en copropriété et la commercialisation des immeubles libres d'engagement fiscale. Au cours du premier trimestre 2023, plusieurs offres ont été contresignées notamment à Béziers, Roubaix et à Tourcoing.

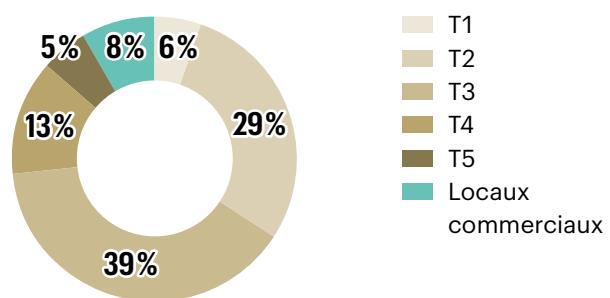
Répartition géographique du patrimoine



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 596 505 € au titre des loyers contre 616 534 € en 2021. La diminution des loyers reçus résulte de la mise liquidation des biens.

Le montant des loyers encaissés en 2022 s'élève à 563 742 €, contre 529 698 € en 2021.

Gestion locative

Depuis le 3^e trimestre 2022, la Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Pure gestion succédant ainsi au cabinet Foncia Property Management. Ce mandat fait l'objet de plusieurs missions :

- Une mission de commercialisation locative,
- Une mission de gestion administrative,
- Une mission technique,
- Une mission comptable,
- Une mission de suivi du contentieux locatif,
- Une mission de reporting.

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

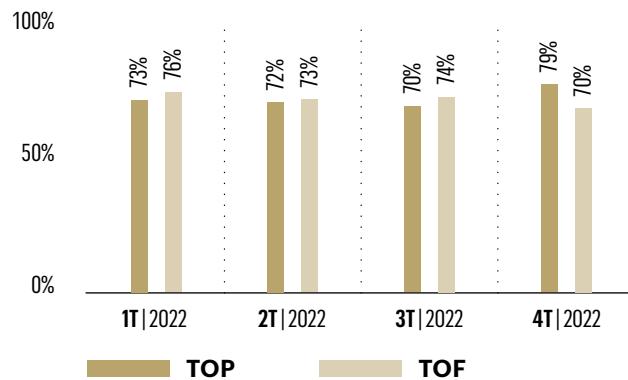
Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 47 638€ en 2022 contre 40 922 € en 2021.

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.

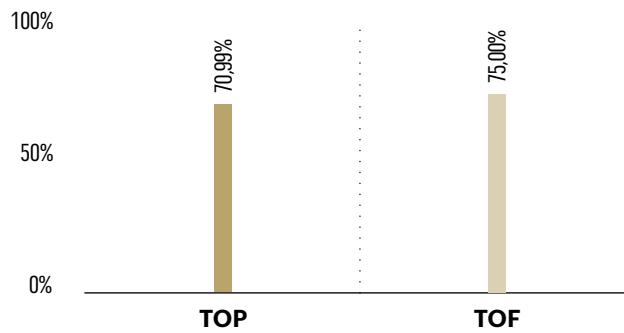
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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



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.

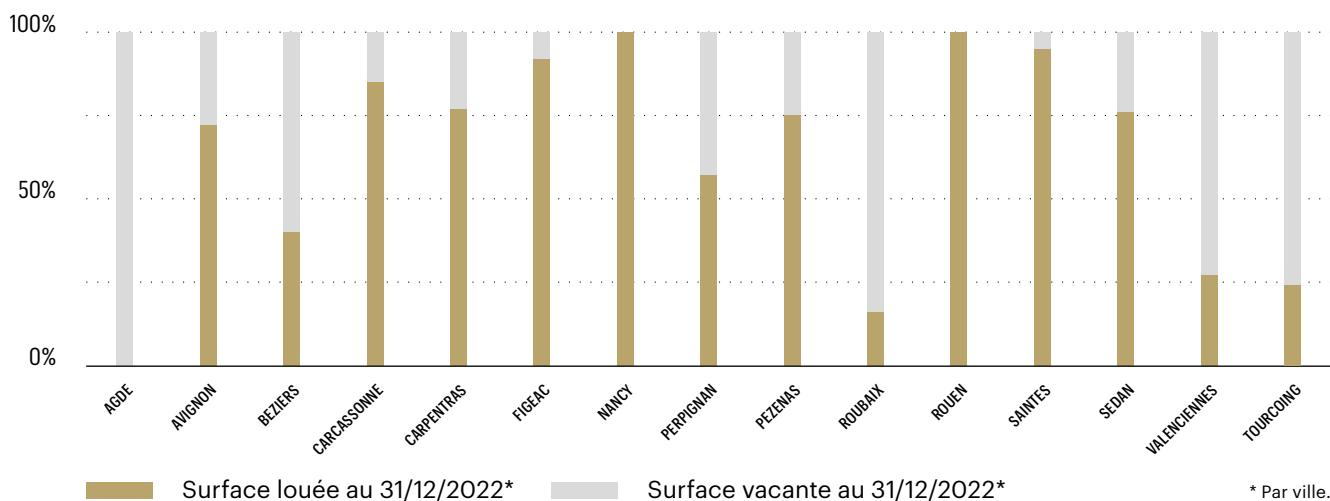
Taux d'occupation physique et financier annuel :



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



* Par ville.

Provisions pour gros entretien

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

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 115 016 € à la clôture de l'exercice.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses à 168 436 € à la clôture de l'exercice 2022.

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

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

Autres contentieux :

Néant.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le déficit fiscal de la SCPI s'élève à -36 412 € soit -9,19 € par part.

L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 25 000 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable 2022 de 25 000 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 549 776 €.

Perspectives pour les exercices à venir

Les objectifs pour l'année 2023 sont les suivants :

- Poursuivre la mise en copropriété de plusieurs immeubles
- Vendre les actifs libres d'engagement fiscal
- Pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	25 000 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	524 776 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	549 776 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	549 776 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 20 604 000 € hors droits, soit une variation de -3,15%.

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. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M ² HAB (1)	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	REBOURSEMENT SUBVENTION ET AFUL	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE HD AU 31/12/22
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000 €	1 166 496 €	-13 764 €	1 521 732 €	990 000 €
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000 €	606 687 €	-11 486 €	975 201 €	740 000 €
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000 €	624 621 €	-	1 154 621 €	740 000 €
BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	235	236 000 €	563 393 €	-6 712 €	792 681 €	440 000 €
BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	95	69 840 €	271 390 €	-3 215 €	338 015 €	184 000 €
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400 €	638 261 €	-7 598 €	823 063 €	550 000 €
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000 €	767 302 €	-9 928 €	959 374 €	560 000 €
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200 €	388 526 €	-4 669 €	467 057 €	300 000 €
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000 €	801 657 €	-	1 271 657 €	1 220 000 €
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500 €	2 038 428 €	-50 256 €	2 370 672 €	1 080 000 €
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000 €	1 524 601 €	93 169 €	2 117 770 €	1 210 000 €
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000 €	456 187 €	-93 169 €	575 018 €	510 000 €
NANCY	43, rue Sainte-Catherine	562	659 200 €	1 252 100 €	-	1 911 300 €	1 430 000 €
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000 €	807 268 €	117 254 €	1 169 522 €	860 000 €
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000 €	538 669 €	90 687 €	887 356 €	530 000 €
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000 €	238 890 €	-	353 890 €	230 000 €
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000 €	456 600 €	-	641 600 €	380 000 €
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000 €	730 565 €	6 458 €	1 127 023 €	600 000 €
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000 €	723 639 €	32 485 €	1 136 124 €	770 000 €
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	378	179 288 €	863 124 €	-11 309 €	1 031 103 €	630 000 €
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000 €	531 474 €	-	991 474 €	710 000 €
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000 €	365 203 €	-	625 203 €	540 000 €
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000 €	478 513 €	-	678 513 €	520 000 €
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000 €	609 841 €	-	1 009 841 €	820 000 €
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000 €	391 619 €	-	581 619 €	500 000 €
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000 €	538 557 €	-	776 557 €	620 000 €
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000 €	2 441 165 €	-	2 881 165 €	1 260 000 €
TOURCOING	21, rue de la Malcense	336	152 303 €	949 233 €	-12 084 €	1 089 452 €	650 000 €
TOURCOING	44, rue des Piats	339	136 254 €	766 328 €	-9 663 €	892 919 €	660 000 €
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	185	162 550 €	643 395 €	-	805 945 €	370 000 €
TOTAL		10 264	8 677 535 €	23 173 732 €	106 200 €	31 957 467 €	20 604 000 €

Les actifs sont visités physiquement par les experts BNP Paribas Real Estate Valuation France tous les 5 ans.

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	26 570 931 €	6 706,44 €
Valeur de réalisation	15 217 471 €	3 840,86 €
Valeur de reconstitution	19 003 666 €	4 796,48 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018	2019	2020	2021	2022
NOMBRE DE PARTS	3 962				
REVENUS⁽¹⁾					
Recettes locatives brutes	180,55 € 100%	175,33 € 100%	164,13 € 94%	188,12 € 98%	175,51 € 99%
Produits financiers avant prélevement libératoire	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Produits divers	- - -	0,47 € -	10,14 € 6%	3,47 € 2%	1,56 € 1%
TOTAL REVENUS (A)	180,55 € 100%	175,80 € 100%	174,28 € 100%	191,59 € 100%	177,07 € 100%
CHARGES					
Charges immobilières	97,77 € 54%	82,30 € 47%	92,54 € 53%	87,59 € 46%	22,79 € 13%
Autres frais de gestion	28,26 € 16%	31,76 € 18%	56,30 € 32%	36,35 € 19%	29,79 € 17%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	12,21 € 7%	4,39 € 2%	6,15 € 4%	1,71 € 1%	5,96 € 3%
Charges locatives non récupérées	5,09 € 3%	3,99 € 2%	17,37 € 10%	9,93 € 5%	69,91 € 39%
Charges financières	35,26 € 20%	35,36 € 20%	35,26 € 20%	35,26 € 18%	35,93 € 20%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	178,58 € 99%	157,80 € 90%	207,62 € 119%	170,84 € 89%	164,38 € 93%
Amortissements nets					
Patrimoine	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Autres	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Provisions nettes⁽²⁾					
Pour travaux	3,92 € 2%	3,92 € 2%	12,82 € 7%	5,84 € 3%	-10,80 € -6%
Autres	2,55 € 1%	0,93 € 1%	19,18 € 11%	7,25 € 4%	17,18 € 10%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	6,47 € 4%	4,86 € 3%	32,00 € 18%	13,10 € 7%	6,38 € 4%
TOTAL CHARGES (B)	185,06 € 102%	162,66 € 93%	239,62 € 137%	183,94 € 96%	170,76 € 96%
RESULTAT COURANT (A-B)	12,79 € 7%	21,52 € 12%	-41,82 € -24%	19,29 € 10%	6,31 € 4%
Variation report à nouveau	- - -	12,79 € -	12,79 € -	-41,82 € -	- - -
Variation autres réserves (éventuellement)	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Revenus distribués avant prélevement libératoire	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Revenus distribués après prélevement	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	8 000 €	4 614,82 €	2,01%	3,49%	-	-
2019	8 000 €	4 434,00 €	2,19%	3,95%	-	-
2020	8 000 €	4 281,23 €	2,05%	3,83%	-	-
2021	8 000 €	3 993,53 €	2,38%	4,77%	-	-
2022	8 000 €	3 840,86 €	1,88%	3,92%	-	-

1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 s'élèvent pour l'exercice 2022 à 54 091 € 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 9 600 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

La Société de gestion 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 exclusivement composé d'une rémunération fixe.

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

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer pour l'exercice 2023 une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective des membres.

Au cours de l'exercice 2022, le montant effectif des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'élève à 4 200 €. Le montant des jetons de présence était forfaitairement de 350 € par membre présent et par réunion.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement 1 202 €.

SFDR

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR :

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

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

Règlement Taxonomie :

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

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	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	-	-	-	-
Immobilisations locatives	31 957 459 €	20 604 000 €	31 998 549 €	21 275 000 €
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-115 016 €	-115 016 €	-157 794 €	-157 794 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	31 842 443 €	20 488 984 €	31 840 755 €	21 117 206 €
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)	-	-	-	-
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	472 384 €	472 384 €	349 678 €	349 678 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-168 436 €	-168 436 €	-104 717 €	-104 717 €
Autres créances	3 450 €	3 450 €	112 194 €	112 194 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	658 622 €	658 622 €	586 858 €	586 858 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	966 021 €	966 021 €	944 013 €	944 013 €
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 114 587 €	6 114 587 €	6 103 310 €	6 103 310 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	52 786 €	52 786 €	56 264 €	56 264 €
Dettes fournisseurs	77 119 €	77 119 €	61 215 €	61 215 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales (1)	3 521 €	3 521 €	2 680 €	2 680 €
Autres dettes	5 212 €	5 212 €	15 369 €	15 369 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	6 253 226 €	6 253 226 €	6 238 838 €	6 238 838 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	34 158 €	34 158 €	-	-
Produits constatés d'avance	-18 466 €	-18 466 €	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	15 692 €	15 692 €		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	26 570 931 €		26 545 931 €	
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)		15 217 471 €		15 822 381 €

(1) En 2021, les dettes fiscales ont été déclarées sous le poste «Autres dettes». En 2022, ces dettes sont isolées dans un poste isolé prévu à cet effet.

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	25 356 800 €	-	-	25 356 800 €
Capital social de constitution	25 356 800 €	-	-	25 356 800 €
Primes d'émission	660 277 €	-	-	660 277 €
Prime d'émission	6 149 200 €	-	-	6 149 200 €
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 924 €	-	-	-5 488 924 €
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	4 079 €	-	-	4 079 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	448 353 €	76 423 €	-	524 776 €
Résultat de l'exercice	76 423 €	-76 423 €	25 000 €	25 000 €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	26 545 931 €	-	25 000 €	26 570 931 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	596 505 €	616 534 €
Charges facturées	98 860 €	128 785 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	48 486 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	743 851 €	745 319 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	90 287 €	127 068 €
Travaux de gros entretien	23 615 €	6 768 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	5 708 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	276 988 €	265 091 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	396 597 €	398 927 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	347 254 €	346 392 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	8 776 €
Transferts de charges d'exploitation	6 185 €	4 976 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	6 186 €	13 753 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	54 091 €	50 851 €
Charges d'exploitation de la société (2)	63 933 €	36 406 €
Autres charges (2)	-	4 892 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	-	23 156 €
Dotations aux provisions d'exploitation	4 342 €	-
Dépréciation des créances douteuses	168 436 €	28 727 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	290 802 €	144 031 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-284 616 €	-130 279 €
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	142 355 €	139 690 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	142 355 €	139 690 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-142 355 €	-139 690 €
Produits exceptionnels	104 717 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	104 717 €	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	104 717 €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	25 000 €	76 423 €

(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) 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



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 Comptable n° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : 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

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

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 115 016 € au 31 décembre 2022.

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Société Civiles de Placement Immobilier 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 nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI du 10 juin 2014, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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 en mars 2017.

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 : 20 604 000 € HD.

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	31 998 549 €	117 254 €	158 344 €	31 957 459 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	31 998 549 €	117 254 €	158 344 €	31 957 459 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
TOTAL	31 998 549 €	117 254 €	158 344 €	31 957 459 €

Détail de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2006	AVIGNON	36, rue du Portail	380 000 €	754 665 €	-159 464 €	975 201 €	-	975 201 €
2006	TOURCOING	21, rue Malcense	152 303 €	1 011 218 €	-74 069 €	1 089 452 €	-	1 089 452 €
2006	SEDAN	6, rue Bayle/rue Mesnil	440 000 €	2 441 165 €	-	2 881 165 €	-	2 881 165 €
2006	CARCASSONNE	8, rue de Verdun	470 000 €	941 311 €	-139 654 €	1 271 657 €	-	1 271 657 €
2006	CARPENTRAS	77/83, rue Raspail	382 500 €	2 025 261 €	-37 089 €	2 370 672 €	-	2 370 672 €
2007	BEZIERS	24, rue Général Miquel	236 000 €	558 383 €	-1 702 €	792 681 €	-	792 681 €
2007	BEZIERS	36, avenue Gambetta	192 400 €	634 493 €	-3 830 €	823 063 €	-	823 063 €
2007	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	179 288 €	967 078 €	-115 263 €	1 031 103 €	-	1 031 103 €
2007	BEZIERS	9, rue du Puits de la Courte	69 840 €	271 960 €	-3 785 €	338 015 €	-	338 015 €
2007	BEZIERS	25, rue Casimir Péret	83 200 €	385 506 €	-1 649 €	467 057 €	-	467 057 €
2007	TOURCOING	44, rue des Piats	136 254 €	840 917 €	-84 252 €	892 919 €	-	892 919 €
2007	AGDE	16, rue Louis Bages	369 000 €	1 287 067 €	-134 335 €	1 521 732 €	-	1 521 732 €
2007	SAINTES	41, rue Berthonnière	200 000 €	478 513 €	-	678 513 €	-	678 513 €
2007	BEZIERS	14, rue Casimir Péret	202 000 €	823 944 €	-66 570 €	959 374 €	-	959 374 €
2007	PERPIGNAN	3, rue de la Manche	258 000 €	629 356 €	-	887 356 €	-	887 356 €
2007	PERPIGNAN	6, rue de la Manche	115 000 €	238 890 €	-	353 890 €	-	353 890 €
2007	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	245 000 €	829 616 €	-22 348 €	1 052 268 €	117 254 €	1 169 522 €
2007	FIGEAC	24, rue Caviale	500 000 €	1 899 245 €	-216 300 €	2 182 945 €	-65 175 €	2 117 770 €
2007	SAINTES	37, avenue Victor Hugo	260 000 €	404 445 €	-39 242 €	625 203 €	-	625 203 €
2007	SAINTES	9, rue Gambetta	400 000 €	691 775 €	-81 934 €	1 009 841 €	-	1 009 841 €
2008	SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	190 000 €	391 619 €	-	581 619 €	-	581 619 €
2008	PERPIGNAN	32, rue La Grande Réal	390 000 €	766 253 €	-29 230 €	1 127 023 €	-	1 127 023 €
2008	SAINTES	29, rue Berthonnière	238 000 €	538 557 €	-	776 557 €	-	776 557 €
2008	PEZENAS	10, rue Barbes	380 000 €	800 200 €	-44 076 €	1 136 124 €	-	1 136 124 €
2008	PERPIGNAN	1, rue Fontaine Neuve	185 000 €	503 829 €	-47 229 €	641 600 €	-	641 600 €
2008	FIGEAC	32, rue Faubourg du Pin	212 000 €	456 187 €	-	668 187 €	-93 169 €	575 018 €
2008	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	162 550 €	659 395 €	-16 000 €	805 945 €	-	805 945 €
2011	NANCY	43, rue Sainte-Catherine	659 200 €	1 252 100 €	-	1 911 300 €	-	1 911 300 €
2012	AVIGNON	9, rue Victor Hugo	530 000 €	624 621 €	-	1 154 621 €	-	1 154 621 €
2012	ROUEN	37, rue de l'Hôpital	460 000 €	531 474 €	-	991 474 €	-	991 474 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			8 677 535 €	24 639 043 €	-1 318 021 €	31 998 557 €	-41 090 €	31 957 467 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	31 506 000 €	-	31 506 000 €
Emprunts	56 264 €	6 043 736 €	6 100 000 €
Achats d'immeubles	-31 851 260 €	-106 207 €	-31 957 467 €
Coûts d'acquisition	-33 485 999 €	169 421 €	-33 316 578 €
Subventions d'investissement	1 634 739 €	-275 628 €	1 359 111 €
Prélèvements sur prime d'émission	-5 487 950 €	-974 €	-5 488 924 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	-5 776 946 €	5 936 555 €	159 609 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	32 800 535 €	32 807 037 €	-6 501 €
Actif immobilisé	31 957 459 €	31 998 549 €	-41 090 €
FONDS DE ROULEMENT	843 076 €	808 487 €	34 589 €
Capitaux circulants			
Clients	303 948 €	244 962 €	58 986 €
Autres créances	37 608 €	112 194 €	-74 586 €
Besoins d'exploitation	341 556 €	357 156 €	-15 600 €
Fournisseurs	77 119 €	61 215 €	15 904 €
Autres dettes	79 985 €	74 313 €	5 673 €
Ressources d'exploitation	157 104 €	135 528 €	21 576 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	184 452 €	221 628 €	-37 176 €
ÉCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	658 624 €	586 859 €	71 765 €

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	974 €	-	-	974 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	974 €	-	-	974 €
Provisions pour gros entretiens	157 794 €	5 708 €	48 486 €	115 016 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	157 794 €	5 708 €	48 486 €	115 016 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	104 717 €	63 719 €	-	168 436 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	104 717 €	63 719 €	-	168 436 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	263 485 €	69 427 €	48 486 €	284 426 €

Provisions pour gros entretien

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	98 693 €	-	-75 247 €	-	48 486 €	-25 040 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	38 364 €	-	53 002 €	-	-	91 366 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	11 332 €	-	19 099 €	-	-	30 431 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	6 817 €	-	8 854 €	-	-	15 671 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 589 €	-	-	-	-	2 589 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	157 795 €	-	5 708 €	-	48 486 €	115 016 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 5 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.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'Expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'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 au liquidateur 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 le liquidateur.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des

estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de gestion

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

Le taux de rémunération est fixé à 9,60% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 1,00% hors taxes, soit 1,20% TTC au titre de la gestion des immeubles.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 54 091 €.

Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 7,2% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 240 € si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société INTER GESTION GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 9 600 €.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 10 800 €.

Fait à Paris, le 30 mars 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2022

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Durant l'année 2022, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 24 mars et le 22 novembre 2022.

Au cours de notre réunion du 22 mars 2023, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2022, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3962 parts émises pour 298 associés.

Le capital social de la société est de 25 356 800 € soit 31 506 000 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation (calculée au dernier prix de souscription) de 31 696 000 €.

Patrimoine

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 20 604 000 €.

Emprunt

Le montant du capital emprunté s'élève à 6 100 000 €. L'échéance trimestrielle est de 34 922,50 €. Le taux de l'emprunt a été renégocié au cours de l'exercice 2022, celui-ci est passé de 2,29% à 1,75%.

Les recettes locatives

Les flux facturés au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 596 505€.

Rémunération de la Société de gestion et administration de la société

Le montant pris en charge par votre société au titre de la rémunération statutaire de la Société de gestion figure au compte de résultat de l'exercice pour 54 091 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2022 sont les suivants :

- Honoraires de révision comptable (Inter Gestion GROUPE) : 9 600 € TTC

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 24 mars 2022, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	26 570 931 €	6 706,44 €
Valeur de réalisation	15 217 471 €	3 840,86 €
Valeur de reconstitution	19 003 666 €	4 796,48 €

Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2022 par un bénéfice comptable de 25 000 €.

Assemblée générale annuelle

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

Les résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part. Les membres présents du conseil de surveillance n'ont pas souhaité donner quitus à la Société de gestion. En complément de ce rapport vous trouverez, comme l'an passé, un « avis important devant être porté à la connaissance des associés de la SCPI Pierre Investissement 5 »

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris le 22 mars 2023,

Le conseil de surveillance représenté par son Président

Yann Coudé du Foresto

Mail : alquezar79@gmail.com

Tel : 06.88.21.53.36

Avertissement aux associés de la SCPI Pierre Investissement 5 au titre de l'exercice 2022

Pour rappel nos avertissements dans les 2 derniers rapports annuels (2020 et 2021) sur l'état financier de notre SCPI.

La situation actuelle :

La SCPI est en phase de liquidation concernant 12 de ses 30 immeubles

Les premières ventes serviront à rembourser le **crédit in fine** (6,1 M€- au taux fixe renégocié à 1,75% et dont l'échéance est juin 2027) Si le crédit n'était pas remboursé à l'échéance, les conditions probables de renégociation à cette date nous seraient vraisemblablement nettement moins favorables. La charge actuelle est de 140 K€ par an.

Les charges fixes complémentaires (140 K€ de taxes foncières) sont à rapprocher de loyers encaissés qui ne cessent de diminuer en raison de nombreux impayés et des lots non loués.

Un patrimoine dégradé et déliquescents qui obère la valeur de celui-ci et notre capacité à vendre dans des délais raisonnables tout en générant des charges de remise à niveau élevées.

L'état actuel de nos immeubles peut faire apparaître :

- Des sentiments d'insécurité, ou des nuisances sonores en fonction de leur localisation
- Une rentabilité locative critique en raison des nombreux impayés (Cf. rapport annuel)
 - De plus il convient de savoir qu'une loi protège (depuis 1989) les locataires de plus de 65 ans avec de faibles ressources qui ne peuvent être expulsés mais uniquement relogés.

Une valorisation artificielle :

- Il résulte de ce qui précède que la valorisation des immeubles présentée dans votre rapport annuel (sur la base d'une expertise BNP) est en décalage total avec la réalité constatée par des évaluations notariées locales.

Soit sur la base d'une expertise reprise dans votre bilan annuel à hauteur de **3,6 M €** pour les 7 immeubles cités, les notaires locaux estiment ces biens dans une fourchette oscillant entre **2,1 M € et 2,2 M €**

Une présentation « en trompe l'œil » des données financières

- Une présentation dans le rapport annuel qui fait apparaître un résultat comptable apparent limité à 25K€ qui est le fruit d'un artifice comptable

En effet, il est basé sur des recettes locatives qui sont très éloignées des loyers encaissés en raison de nombreux impayés. Nous avons demandé que la notion de loyers réellement encaissés apparaisse clairement dans le rapport annuel aussi bien en montant qu'en évolution annuelle.

Par ailleurs notre parc immobilier n'ayant- pas été entretenu (absence d'entretiens courants potentiellement imputable à Foncia qui fait l'objet d'une assignation) la valeur de l'actif est très dépréciée. (Sur la base des 7 immeubles précités une surestimation de 40% potentiellement applicable à l'ensemble du patrimoine)

- La provision réglementaire pour gros entretien étant potentiellement sous-estimée.

Un refus de dialogue de la direction d'Intergestion :

Refus de Monsieur Gilbert Rodriguez, PDG Inter gestion REIM de réduire la commission (au profit d'Inter gestion REIM) de 6% sur le prix de vente des immeubles et de venir s'expliquer devant le conseil de surveillance.

En conclusion :

L'assemblée générale de notre SCPI **aura lieu le 27 juin à 14H30**, aussi nous vous invitons à venir nombreux et à manifester votre mécontentement en **n'approuvant pas les 6 premières résolutions**.

Yann Coudé du Foresto

Président du Conseil de Surveillance

Alquezar79@gmail.com

0688215336

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 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

L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 25 000 € que la Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 549 776 € :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	25 000 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	524 776 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	549 776 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	549 776 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et comptable 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	26 570 931 €	6 706,44 €
Valeur de réalisation	15 217 471 €	3 840,86 €
Valeur de reconstitution	19 003 666 €	4 796,48 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe pour l'exercice 2023, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective au titre des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance.

Huitième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance décide de modifier L'ARTICLE 19 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 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.3 : 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.

(...).

19.4 : 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 19 demeure inchangé.

Dizième 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.

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

Créeée 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 JOUSSANCE

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.

