



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 7



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 7

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

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

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaire aux comptes

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

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée 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 renommée 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 2023.

Conseil de surveillance

Madame Bénédicte Bachelier, Monsieur Laurent Borel, Monsieur Michel Cattin (Président), Monsieur Vincent Lacourlie-Schneider, Monsieur Eric Lieure, Monsieur Joël Moutier, et la Société Joslud représentée par Monsieur Philippe Brayda.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 7



6 541 m²

répartis sur 11 immeubles.



6 272,32 €

de valeur de réalisation.



889

associés au 31 décembre 2022.



3 802

parts.



100 €

de dividendes distribués par part.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ, LIQUIDATEUR

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital de la SCPI Pierre Investissement 7 se répartit entre 889 associés qui détiennent 3 802 parts pour un montant de 24 332 800 €, soit 30 416 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2018	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	885
2019	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2020	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2021	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2022	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889

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. 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

Au 31 décembre 2022, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

À titre d'information :

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'ARTICLE 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Évolution des conditions de cession

Un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre au 31/12/2022.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS) ⁽¹⁾	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2022	NÉANT	-	-	1	5	5 200	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

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

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

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

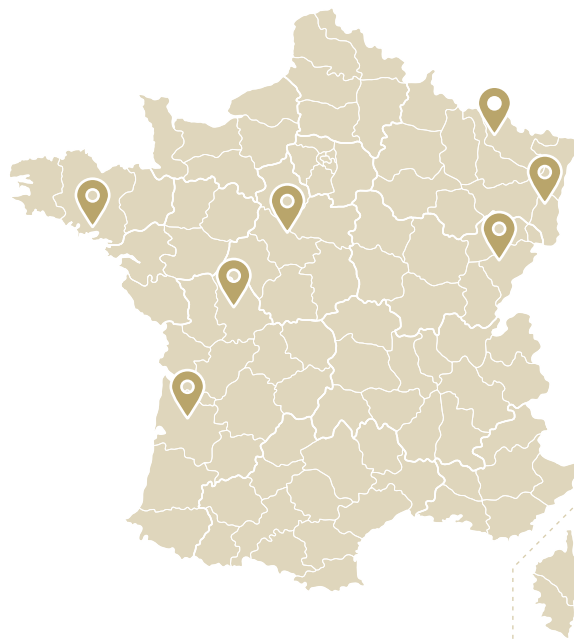
La SCPI détient 11 immeubles, situés en région, exclusivement dans les centre-villes de moyennes ou grandes tailles.

Liquidation du patrimoine

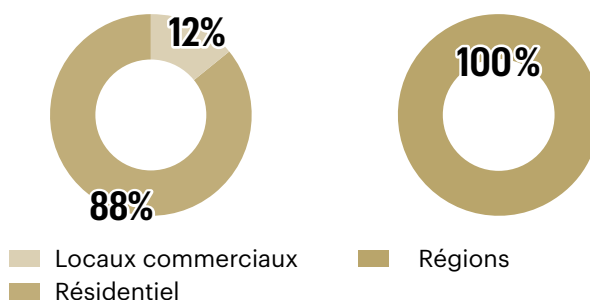
Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022, les associés ont décidé de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine. La Société de gestion, liquidateur, a constitué la data room des immeubles libres de tout engagement fiscal et a fait appel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

En collaboration avec le conseil de surveillance, la Société de gestion, liquidateur, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine

Répartition géographique du patrimoine



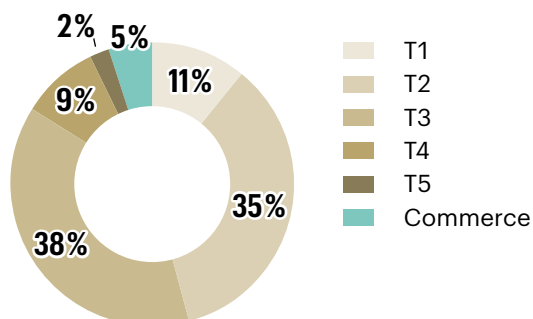
Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot, permettant de tirer les prix de cession au plus haut. Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserves qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

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

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 752 702 € au titre des loyers contre 767 855 € 2021.

Le montant brut des loyers encaissés au 31/12/2022 est de 794 703 €.

Gestion locative

Depuis le 3^{ème} 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.

Au titre de l'année 2022, les honoraires de gestion s'élèvent à 71 010 €, soit une augmentation de 5,78% par rapport à l'année précédente.

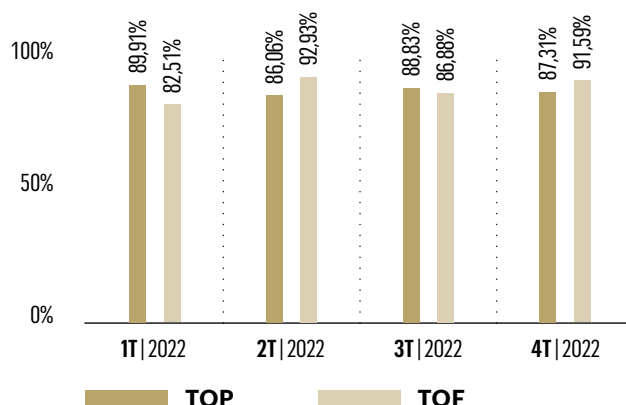
Indicateurs de performance

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

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

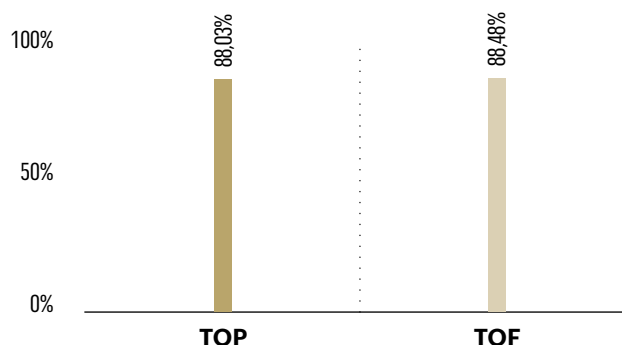
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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



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

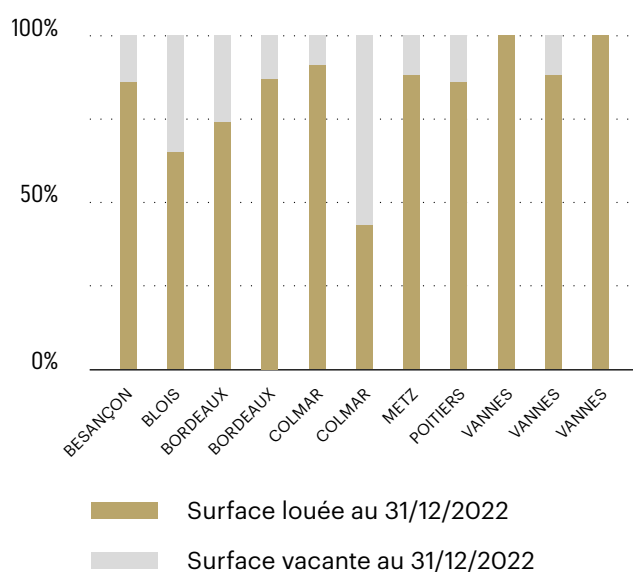
Taux d'occupation physique et financier annuel :



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

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

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatif :

La provision de 38 769 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée en totalité. Puis en 2022, une dotation de 15 729 € a été effectuée ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2022 à 54 499 €.

- 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 :

SCPI C/ SOCIÉTÉ APHRODITE TAVA (IMMEUBLE : 17 RUE EMILE DUPLOYÉ À BORDEAUX)

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

Aphrodite Tava a persisté à ne pas respecter ses obligations contractuelles.

Le 01/02/2022, un commandement de faire visant la clause résolutoire a été délivré à la Société Aphrodite Tava. Ce commandement est resté sans effet. C'est dans ces conditions que la SCPI a été contrainte de saisir le Tribunal Judiciaire (TJ) de Bordeaux afin de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Ordonnance du 12/12/2022 du TJ de Bordeaux : le juge des référés du TJ de Bordeaux statuant par une ordonnance contradictoire et à charge d'appel :

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

Audience du 09/01/2023 : elle a eu pour objectif de statuer sur la requête en « rectification d'erreur matérielle » déposée par la Société APHRODITE TAVA dans le prolongement de l'ordonnance de référé rendue le 12/12/2022. Le Tribunal doit rendre sa décision le 13/02/2023.

PROCÉDURE DE RÉFÉRÉ PRÉVENTIF (IMMEUBLE : 26, RUE SAINT-VINCENT À VANNES)

Le 25/07/22, la Ville de Vannes a déposé une requête en référé préventif contre la SCPI Pierre Investissement 7 et 20 autres propriétaires avoisinants devant le Président du Tribunal Administratif de Rennes dans le cadre du déplacement du musée des beaux-arts de Vannes au Château de l'Hermine. La procédure d'expertise est en cours.

Provisions pour gros entretiens

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2022 s'élève à 73 739 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 396 789 €, soit 104,36 € par part et l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 347 414 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	347 414 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	146 525 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	493 938 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	380 200 €
Affectation du solde au report à nouveau	113 738 €

Montant des réductions d'impôts

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

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

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

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

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

Distribution à venir au titre de l'exercice 2022

La Société de gestion procédera au versement des dividendes à hauteur de 100 € par part en juillet 2023 après approbation des comptes. Cette distribution sera amenée à diminuer au profit des acomptes de liquidation liés aux ventes réalisées.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022	DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 / PART
380 200 €	100 €

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 s'élève à 23 580 000 € pour l'exercice 2022.

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	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/22
VANNES	26, rue Saint-Vincent	612	1 140 000 €	1 154 674 €	2 294 674 €	2 450 000 €
VANNES	8, place Maurice Marchais	346	830 000 €	1 251 606 €	2 081 606 €	1 170 000 €
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	349	807 000 €	496 425 €	1 303 425 €	1 680 000 €
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	401	1 103 250 €	756 246 €	1 859 496 €	1 970 000 €
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	757	2 180 000 €	1 779 680 €	3 959 680 €	3 360 000 €
VANNES	14, rue Saint-Vincent	373	1 090 810 €	199 357 €	1 290 167 €	1 390 000 €
BLOIS	17, rue de Sermon	1 541	1 198 000 €	3 940 234 €	5 138 234 €	4 300 000 €
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	437	420 764 €	630 819 €	1 051 583 €	1 090 000 €
BESANÇON	40, rue d'Arènes	542	500 000 €	1 673 636 €	2 173 636 €	1 900 000 €
COLMAR	2, rue du Mouton	346	535 000 €	862 381 €	1 397 381 €	1 220 000 €
METZ	3, rue de la Hache	837	620 000 €	2 159 014 €	2 779 014 €	3 050 000 €
TOTAL		6 541	10 424 824 €	14 904 072 €	25 328 896 €	23 580 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	25 596 264 €	6 732,32 €
Valeur de réalisation	23 847 366 €	6 272,32 €
Valeur de reconstitution	29 744 513 €	7 823,39 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	222,43 €	99%	229,76 €	100%	226,88 €	93%	228,45 €	97%	214,30 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	1,43 €	1%	0,78 €	-	16,91 €	7%	6,95 €	3%	0,53 €	-
TOTAL REVENUS (A)	223,86 €	100%	230,54 €	100%	243,79 €	100%	235,40 €	100%	214,83 €	100%
CHARGES⁽¹⁾										
Charges immobilières	63,62 €	28%	62,64 €	27%	73,06 €	30%	76,82 €	33%	70,41 €	33%
Autres frais de gestion	34,86 €	16%	50,19 €	22%	54,12 €	22%	43,64 €	19%	45,15 €	21%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	1,36 €	1%	0,13 €	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	98,48 €	44%	112,83 €	49%	127,18 €	52%	121,82 €	52%	115,69 €	54%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	2,91 €	1%	2,91 €	1%	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	7,54 €	3%	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	3%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,91 €	1%	10,46 €	5%	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	3%
TOTAL CHARGES (B)	101,39 €	45%	123,28 €	53%	127,18 €	52%	129,71 €	55%	123,45 €	55%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	122,47 €	-	107,26 €	-	116,61 €	-	105,69 €	-	91,38 €	-
Variation report à nouveau	114,82 €	-	122,47 €	-	107,26 €	-	107,26 €	-	0,69 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1^{er} janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 8 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	8 000 €	6 342 €	2,78%	3,51%	1,31%	1,66%
2019	8 000 €	6 426 €	2,87%	3,58%	1,38%	1,71%
2020	8 000 €	6 365 €	2,62%	3,30%	1,44%	1,81%
2021	8 000 €	6 295 €	2,86%	3,63%	1,31%	1,67%
2022	8 000 €	6 272 €	2,86%	3,64%	1,31%	1,67%

(1) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %).

(2) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 77 772 € 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 8 772 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 3 978 € TTC.

Liste des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre la SCPI et Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE au 31/12/2022 :

VILLE	IMMEUBLE	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
VANNES	26, rue Saint Vincent	104 534 €	104 534 €	-	100%
VANNES	8, Place Maurice Marchais	65 519 €	65 519 €	-	100%
BORDEAUX	13/15, Quai Bourgeois	23 960 €	23 960 €	-	100%
BORDEAUX	17, Rue Emile Duployé	75 676 €	75 676 €	-	100%
COLMAR	9/11, Rue des Clés	170 356 €	170 356 €	-	100%
BLOIS	17, Rue de Sermon	376 638 €	376 638 €	-	100%
POITIERS	11, Rue St Hilaire	52 332 €	52 332 €	-	100%
BESANCON	40, Rue d'Arènes	166 135 €	166 135 €	-	100%
COLMAR	2, Rue du Mouton	87 637 €	87 637 €	-	100%
METZ	3, Rue de la Hache	234 354 €	234 354 €	-	100%
TOTAL		1 357 141 €	1 357 141 €	-	100%

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 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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 4 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023.

RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années.

SFDR

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR :

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

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

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

Règlement Taxonomie :

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

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, 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	25 328 898 €	23 580 000 €	25 295 390 €	23 650 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-73 739 €	-73 739 €	-44 212 €	-44 212 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	25 255 159 €	23 506 261 €	25 251 178 €	23 605 788 €
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	56 369 €	56 369 €	67 447 €	67 447 €
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés (1)	205 810 €	205 810 €	181 777 €	181 777 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-54 499 €	-54 499 €	-38 769 €	-38 769 €
Autres créances	8 237 €	8 237 €	214 363 €	214 363 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	601 698 €	601 698 €	470 775 €	470 775 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	817 615 €	817 615 €	895 592 €	895 592 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	64 658 €	64 658 €	67 357 €	67 357 €
Dettes fournisseurs	43 553 €	43 553 €	55 448 €	55 448 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	4 195 €	4 195 €	4 826 €	4 826 €
Autres dettes	31 463 €	31 463 €	18 745 €	18 745 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	443 869 €	443 869 €	446 376 €	446 376 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 003 €	3 003 €	4 023 €	4 023 €
Produits constatés d'avance	-35 644 €	-35 644 €	-56 356 €	-56 356 €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-32 641 €	-32 641 €	-52 333 €	-52 333 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	25 596 264 €	-	25 648 061 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	23 847 366 €	-	24 002 671 €

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances».

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
Capital social de constitution	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
Primes d'émission	769 527 €	-	-	769 527 €
Prime d'émission	5 820 681 €	-	-	5 820 681 €
Prélèvements sur primes d'émission	-5 051 155 €	-	-	-5 051 155 €
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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	143 886 €	2 639 €	-	146 525 €
Résultat de l'exercice	401 849 €	-401 849 €	347 414 €	347 414 €
Distribution	-	399 210 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	25 648 062 €	-	347 414 €	25 596 265 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	752 702 €	767 855 €
Charges facturées	62 070 €	100 720 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	4 514 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	819 286 €	868 575 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	74 609 €	95 743 €
Travaux de gros entretien	4 514 €	3 180 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 107 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	34 041 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	176 456 €	193 152 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	301 727 €	292 074 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	517 559 €	576 501 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens (1)	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	2 013 €	501 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	15 883 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	2 014 €	16 384 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	77 772 €	78 322 €
Charges d'exploitation de la société (2)	60 907 €	29 919 €
Autres charges (2)	-	6 803 €
Dotations aux amortissements d'exploitation (3)	12 098 €	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations (3)	-	11 078 €
Dotations aux amortissements sur frais d'emprunts (3)	-	1 020 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens (1)	-	30 003 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	15 729 €	38 769 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	166 507 €	195 914 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-164 493 €	-179 530 €
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	5 171 €	5 171 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	5 171 €	5 171 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-5 171 €	-5 171 €
Produits exceptionnels	-	10 048 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	10 048 €
Charges exceptionnelles	482 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	482 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-482 €	10 048 €
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	347 414 €	401 849 €

(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».

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Dotations aux amortissements sur immobilisations» et «Dotations aux amortissements sur frais d'emprunts» ont été fusionnés en un même poste de «Dotations aux amortissements d'exploitation».

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 forme un tout indissociable.

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

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

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : 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 PGE pour l'exercice 2022 s'élève à : 73 739 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, une dotation de 15 729 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 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 nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 580 000 €

9. Focus prêt

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

Les conditions de ce prêt sont les suivantes :

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

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	25 295 390 €	33 508 €	-	25 328 898 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 295 390 €	33 508 €	-	25 328 898 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	25 295 390 €	33 508 €	-	25 328 898 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2011	VANNES	26, rue Saint-Vincent	1 140 000 €	1 256 327 €	-101 653 €	2 294 674 €	-	2 294 674 €
2011	VANNES	8, Place Maurice Marchais	830 000 €	1 276 730 €	-25 124 €	2 081 606 €	-	2 081 606 €
2013	VANNES	14, rue Saint-Vincent	1 090 810 €	199 357 €	-	1 290 167 €	-	1 290 167 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	807 000 €	487 146 €	-	1 294 146 €	9 279 €	1 303 425 €
2013	BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250 €	756 246 €	-	1 859 496 €	-	1 859 496 €
2013	BLOIS	17, rue du Sermon	1 198 000 €	3 916 005 €	-	5 114 005 €	24 229 €	5 138 234 €
2012	POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	420 764 €	630 819 €	-	1 051 583 €	-	1 051 583 €
2013	COLMAR	9 et 11, rue des Clés	2 180 000 €	1 779 680 €	-	3 959 680 €	-	3 959 680 €
2013	BESANCON	40, rue d'Arènes	500 000 €	1 673 636 €	-	2 173 636 €	-	2 173 636 €
2013	COLMAR	2, rue du Mouton	535 000 €	862 381 €	-	1 397 381 €	-	1 397 381 €
2013	METZ	Rue de la Hache	620 000 €	2 159 014 €	-	2 779 014 €	-	2 779 014 €
Actifs immobilisés			10 424 824 €	14 997 342 €	-126 777 €	25 295 389 €	33 508 €	25 328 896 €
2013	VANNES	14, rue Saint-Vincent	75 049 €	-	-	75 049 €	-	75 049 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	88 000 €	-	-	88 000 €	-	88 000 €
Amortissements			-95 601 €	-	-	-95 601 €	-11 078 €	-106 679 €
Ammodiations Parkings			67 448 €	-	-	67 448 €	-11 078 €	56 370 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 492 272 €	14 997 342 €	-126 777 €	25 362 837 €	22 429 €	25 385 266 €

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	30 360 800 €	-207 319 €	30 153 481 €
Emprunts	300 000 €	-	300 000 €
Achats d'immeubles	-25 134 816 €	-250 450 €	-25 385 266 €
Prélèvements sur prime d'émission	-5 258 474 €	207 319 €	-5 051 155 €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	267 510 €	-250 450 €	17 060 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	25 970 004 €	25 992 274 €	(22 269 €)
Actif immobilisé	25 385 267 €	25 362 837 €	22 429 €
FONDS DE ROULEMENT	584 738 €	629 436 €	(44 699 €)
Capitaux circulants			
Clients	151 311 €	143 008 €	8 303 €
Autres créances	11 241 €	218 386 €	(207 145 €)
Besoins d'exploitation	162 552 €	361 393 €	(198 842 €)
Fournisseurs	43 553 €	55 448 €	(11 895 €)
Autres dettes	135 960 €	147 285 €	(11 324 €)
Ressources d'exploitation	179 513 €	202 733 €	(23 219 €)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	158 661 €	(175 623 €)
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	16 962 €	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	601 699 €	470 776 €	130 924 €

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	1 178 €	-	-	1 178 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Autres amortissements immobilisations	95 602 €	11 078 €	-	106 680 €
AMORTISSEMENTS	96 780 €	11 078 €	-	107 858 €
Provisions pour gros entretiens	44 212 €	34 041 €	4 514 €	73 739 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	44 212 €	34 041 €	4 514 €	73 739 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	38 769 €	15 729 €	-	54 499 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	38 769 €	15 729 €	-	54 499 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	179 761 €	60 849 €	4 514 €	236 096 €

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	29 830 €	-	-31 548 €	-	4 514 €	-6 232 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	4 057 €	-	56 689 €	-	-	60 746 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	7 876 €	-	6 650 €	-	-	14 526 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-500 €	-	850 €	-	-	350 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 950 €	-	1 400 €	-	-	4 350 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	44 212 €	-	34 041 €	-	4 514 €	73 739 €

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 7,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

JUSTIFICATIF 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.

RESPONSABILITÉ 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 7,

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

- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. 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.
- une commission de gestion de la trésorerie des fonds fixée à 14,40% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

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 77 772 € 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 8 772 € TTC.

2.1.3. Honoraires alloués à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE (anciennement ACTIGERE) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE s'élève à 3 978 € TTC.

2.2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.2.1. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION REIM

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

- une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.
- une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 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, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Durant l'exercice 2022, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 31 mars et 15 novembre 2022, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de la réunion du 28 mars 2023, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2022 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer lors de la prochaine assemblée générale. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et Marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social ; le marché des parts étant resté quasiment nul. Toutefois, au 31 décembre 2022, une demande de cession de parts a été enregistrée sur le registre de la société.

Nous développerons donc assez brièvement ce paragraphe, car notre rapport s'inscrit en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles, tous situés en secteur sauvegardé et représentant une surface totale de l'ordre de 6500 m². Le prix de revient final de ces 11 immeubles incluant les acquisitions et les travaux s'élève donc à 25 328 896 € (prix de revient final hors droits).

Au 31 décembre 2022, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 889 associés pour une capitalisation calculée sur le dernier prix d'émission de 30 416 000 € (primes d'émissions incluses).

Le capital social de cette SCPI s'élève donc à 24 332 800 €.

Patrimoine Immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2022 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 23 580 000 € hors droits

enregistrant ainsi une quasi-stabilité par rapport à l'expertise de l'exercice précédent.

Nous vous rappelons également qu'au 31 décembre 2022, tous les immeubles de la SCPI se trouvent en exploitation.

L'activité locative et les revenus de SCPI

À chacune de nos réunions, nous procédons avec la Société de la gestion à un examen approfondi de la situation locative.

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2022 est de 88,03 % et le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel se situe à 88,48 %. Ces indicateurs de performance, quasi stables par rapport à l'exercice 2021 ont alerté les membres du conseil de surveillance lors de la réunion du 28 mars 2023. En effet, ceux-ci ont constaté un taux de surfaces vacantes anormalement élevé sur certains immeubles et notamment à Blois, Colmar (rue du Mouton) et Bordeaux (rue du Quai Bourgeois). Au-delà d'un turn-over constaté dans l'immobilier résidentiel assez souvent élevé, les membres du conseil souhaitent que la Société Lyonnaise Pure Gestion, dans sa mission de gestion administrative et locative des immeubles que lui a confiée Inter Gestion Reim depuis le 1er juillet 2022 s'avère très réactive et très efficace.

Concernant la rubrique des contentieux, votre conseil de surveillance reste très attentif auprès de la Société de gestion sur tous les dossiers et procédures liées au retard de paiement de loyers. Sur l'exercice 2022, une provision pour créances douteuses de 54 499 euros a été affectée et traduite dans le compte d'exploitation 2022.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2022, le montant total des loyers appelés se situe à 752 704 € soit une baisse de l'ordre de 2 % par rapport à l'exercice précédent.

Concernant le poste des charges afférentes à la SCPI, nous vous faisons part des principaux éléments chiffrés suivants (éléments fournis par la Société de gestion):

- 77 772 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,
- 71 070 € TTC au titre des honoraires versés aux Sociétés Pure Gestion et Foncia pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles,
- 85 338 € au titre des Taxes Foncières appelées en 2022,
- 8 772 € TTC au titre des honoraires de révision comptable versés à la Société Inter Gestion Groupe.

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 73 739 € au titre de l'exercice 2022.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 347 414 € soit 91,38 € / part. Ce résultat se situe en retrait par rapport à l'exercice 2021. Le plafonnement des loyers conjugué à une hausse des

charges afférentes à la SCPI expliquent la dégradation du résultat. Ce résultat d'exercice fait apparaître également une rentabilité intrinsèque de notre SCPI de 1,15% par rapport au prix d'acquisition de la part.

Valeur de la part et Marché secondaire

Au cours de notre réunion du 28 mars 2023, votre conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion : valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution de notre SCPI pour l'exercice 2022.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	25 596 264 €	6 732,32 €
Valeur de réalisation	23 847 366 €	6 272,32 €
Valeur de reconstitution	29 744 513 €	7 823,39 €

Pour ce qui relève du marché secondaire de notre SCPI, au 31 décembre 2022, une demande de cession de parts été enregistrée sur le registre de la société. Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2022 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com.

Distribution du dividende

La Société de gestion nous a informés qu'elle procédera en juillet 2023 à la distribution en un seul versement d'un dividende à hauteur de 100 € / part (quote-part du résultat distribué au titre de l'exercice 2022).

Cette distribution représente une rentabilité nette de 1,25% sur le prix d'acquisition de la part.

Perspectives 2023

Conformément aux résolutions à caractère extraordinaires adoptées à l'assemblée générale du 10 juin 2022, la Société de gestion va procéder à une première phase de mise en vente de notre patrimoine.

En respectant scrupuleusement la réglementation fiscale liée à la détention des immeubles dans le cadre du résidentiel (Loi Malraux), les premières ventes pourraient intervenir dès 2023 sur 2 immeubles situés au 14, Rue Saint Vincent à Vannes et au 11/15 Quai Bourgeois à Bordeaux.

En termes de procédure, les appartements seront proposés à la vente auprès des agences immobilières locales sur la base d'une mise en vente calculée selon une méthode par comparaison des références de transactions effectuées sur un marché immobilier comparable.

Cette méthode de calcul aboutit à un prix net vendeur traduisant en euros/m² la valeur du bien. Cette grille de prix intègre donc un prix mandat, un prix cible (objectif de vente) et un prix plancher.

A l'heure où nous rédigeons ce rapport, aucune vente d'appartements n'a encore été concrétisée.

Élection des membres du conseil de surveillance

La huitième résolution concerne le renouvellement et la désignation des membres du conseil de surveillance, nos mandats respectifs étant arrivés à leur terme. La plupart des membres sortants se représentent à nouveau à vos suffrages et si vous avez apprécié le travail qu'ils ont accompli jusqu'à présent en faveur de votre épargne, nous serions heureux que vous leur renouveliez votre confiance. Par ailleurs, d'autres candidatures se présentent également à vos suffrages.

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

Toutes les conventions statutaires figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et lequel n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2022.

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion et soumises à l'approbation de l'assemblée du 20 Juin 2023 (Résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire).

Lors de notre réunion du 28 mars 2023 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.

L'ensemble **des projets de résolutions à caractère ordinaire** qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Par ailleurs, votre conseil se déclare très favorable aux **projets de résolutions à caractère extraordinaire** en soulignant tout particulièrement le bien-fondé lié à la modification de ARTICLE 19 des statuts (cf dixième résolution) permettant ainsi à des membres du conseil de surveillance de participer aux réunions au moyen d'une conférence audiovisuelle en garantissant juridiquement leur participation effective.

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale représente un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi nous vous invitons à participer en présentiel à la réunion du 20 juin 2023 à Paris ou alors vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir au Président du conseil ou à son représentant.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI dont la liste figure en première page du rapport annuel restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Aussi, Monsieur Michel Cattin (06 86 30 09 75), mic.cattin@gmail.com, vous communique bien volontiers ses coordonnées.

Tels sont, mesdames, messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance tout en tenant à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait preuve d'une grande disponibilité pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 18 avril 2023 et communiqué à la Société de gestion le 20 avril 2023 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2022 de la SCPI Pierre Investissement 7.

Fait à Paris le 18 avril 2023,

**Le conseil de surveillance
représenté par son président**
M. Michel Cattin

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, 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 quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 347 414 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	347 414 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	146 525 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	493 938 €
Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	380 200 €
Affectation du solde au report à nouveau	113 738 €

Sixième résolution

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	25 596 264 €	6 732,32 €
Valeur de réalisation	23 847 366 €	6 272,32 €
Valeur de reconstitution	29 744 513 €	7 823,39 €

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 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Madame Bénédicte Bachelier
- Monsieur Laurent Borel
- Monsieur Michel Cattin
- Monsieur Vincent Lacourlie-Schneider
- Monsieur Eric Lieure
- Monsieur Joël Moutier
- La société Joslud (représentée par Monsieur Philippe Brayda)

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (ARTICLE 19.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 13 février 2023.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Laurent Borel
- Monsieur Eric Lieure
- Monsieur Vincent Lacourlie-Schneider
- Monsieur Pierre Laconde
- Monsieur Julien Renaud-Perret
- Monsieur Joël Moutier
- Monsieur Michel Cattin
- La société Joslud (représentée par Monsieur Philippe Brayda)
- Madame Maryvonne Le Liboux
- Monsieur Raphaël Ducottet

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 2025.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième 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

Dixième 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.

Onzième 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

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.

