



# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 2



# Sommaire

- 4** Informations
- 5** Panorama
- 6** Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 18** Les comptes au 31 décembre 2023
- 22** Annexes financières
- 26** Rapports du Commissaire aux comptes
- 30** Rapport du conseil de surveillance
- 32** Projets de résolutions
- 34** Glossaire

# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 2

Société civile de placement immobilier en liquidation  
2, rue de la Paix - 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 379 862 121  
Visa AMF n° 95-03 en date du 15 février 1995

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

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

### Direction de la Société

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

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux - domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 CAEN CEDEX 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Conseil de surveillance

Monsieur Pierre Baradat, Monsieur Patrick Desbonnets (décédé le 3 septembre 2023), Monsieur Raoul Fouris, Monsieur Michel Pressouyre (président), Monsieur Michel Rouge, Madame Martine Thomas et Monsieur Jacques Thorin.

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

# Panorama

## | 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Durée de vie de la SCPI

Au 31 décembre 2023, le capital de Pierre Investissement 2 se répartit entre 197 associés détenant 1 263 parts représentant 7 701 727 €, soit 9 609 374 € (prime d'émission incluse).

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

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

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2019	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2020	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2021	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2022	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €
<b>2023</b>	<b>7 701 727 €</b>	<b>-</b>	<b>1 263</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>7 622 €</b>

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

## Marché des parts

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

# PATRIMOINE IMMOBILIER

## Immeubles

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

## Contentieux en cours

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

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

Lors de la vente de l'immeuble situé montée de la Grande Côte à la société Batigère, le 1<sup>er</sup> février 2010, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) Pierre Investissement 1 et 2, représentées par la Société de gestion, ont pris l'engagement d'assurer « intégralement le suivi du litige et les conséquences qui pourraient en résulter y compris les conséquences pécuniaires ».

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

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

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

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

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

L'action se poursuit toujours sur le fond.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les investigations ont été réalisées fin novembre 2018.

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

Elle propose de retenir les solutions de traitement suivantes :

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

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

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

L'avocat de la société Batigère a été contacté afin qu'il obtienne de sa cliente la signature de formulaires de demande de branchement à l'égout préalable à l'obtention des autorisations administratives pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

Les autorisations administratives ont été obtenues et la déclaration de travaux a été affichée afin que ces derniers puissent commencer.

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

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

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

Aux termes du jugement :

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

Le jugement n'a pas été contesté et un décaissement partiel a été effectué. Aussi, la MAF a versé à la SCPI Pierre Investissement 2 les sommes suivantes :

- 40 345,66 € le 12 avril 2023,
- 142 385,68 € le 28 juin 2023.

Ce jugement ne tranche toutefois que partiellement le litige, la question de la liquidation du préjudice subi par la société Cristiv, désormais en liquidation judiciaire a fait l'objet d'une seconde décision, rendue en date du 13 février 2024.

Aux termes de ce jugement, le Tribunal a notamment :

- débouté la SELARL Marie DUBOIS, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL CRISTIV, de sa demande de condamnation au versement de la somme de 192 138 € TTC au titre des travaux de remise en état du local commercial ;
- condamné la société BATIGÈRE RHÔNE-ALPES à verser à la SELARL Marie DUBOIS, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL CRISTIV, la somme de 27 870,94 € au titre de son préjudice financier avant le dépôt du rapport du 9 janvier 2013 ;
- condamné la société BATIGÈRE RHÔNE-ALPES à verser à la SELARL Marie DUBOIS, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL CRISTIV, la somme de 163 000 € au titre du préjudice d'exploitation entre 2013 et 2018 ;
- dit que ces condamnations s'entendent déduction faite des sommes d'ores et déjà perçues des sociétés BATIGÈRE RHÔNE-ALPES, INTER GESTION, et fixées au passif de la SCPI Pierre Investissement 1 en exécution des ordonnances de référés des 30 avril 2013 et 20 juillet 2015 et de l'ordonnance du juge de la mise en état du 17 juillet 2017, à l'exception de la partie de la provision accordée par l'ordonnance du 30 avril 2013 relative aux frais d'expertise, d'avocat et d'huissier, soit la somme de 17 597,87 € TTC ;
- condamné la SCPI Pierre Investissement 2 à relever et garantir intégralement la société BATIGÈRE RHÔNE-ALPES des condamnations prononcées à son encontre ;
- dit que les condamnations prononcées à l'encontre de la société BATIGÈRE RHÔNE-ALPES seront fixées au passif de la liquidation judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, représentée par son liquidateur judiciaire Maître Gilles PELLEGRINI ;
- condamné la société INTER IMMOBILIER, venant aux droits de la société INTERACTION CONCEPTION, à relever et garantir la SCPI Pierre Investissement 1, représentée par Maître Gilles PELLEGRINI, et la SCPI Pierre Investissement 2 au titre des condamnations prononcées au bénéfice de la SELARL Marie DUBOIS, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL CRISTIV ;
- débouté Maître Gilles PELLEGRINI, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1 et la SCPI Pierre Investissement 2 de leur demande tendant à ce que la société INTER IMMOBILIER et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS soient condamnées in solidum à relever et garantir la SCPI Pierre Investissement 2 de l'entier coût des travaux ;
- débouté Maître Gilles PELLEGRINI, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1 et la SCPI Pierre Investissement 2 de leur demande tendant à ce que la société INTER IMMOBILIER soit condamnée à les relever et garantir de toutes condamnations qui seraient mises à leur charge au terme de la présente instance au titre de sa responsabilité contractuelle de droit commun ;
- rejeté la demande de garantie formée par la société INTER IMMOBILIER et Madame Jacqueline SCHILDER, épouse PETIT, à l'encontre de la société MAF ;
- condamné in solidum la société BATIGÈRE RHÔNE-ALPES et la société INTER IMMOBILIER aux dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucune solution n'a été arrêtée à date.

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

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

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

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

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, la somme de 21 783,17 € au titre des travaux de réalisation de la gaine d'extraction des fumées, outre intérêts au taux légal à compter du jugement,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, à relever et garantir l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon des condamnations mises à sa charge au profit de la société LA BARQUE par le jugement du Tribunal de grande instance de Lyon du 24 octobre 2019, en principal, incluant la somme de 50 000 € réglée à la société LA BARQUE en application de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mai 2015, frais irrépétibles et dépens,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, à payer à la société FERTORET-COPPIER la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, la SCPI Pierre Investissement 2 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

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

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



# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le déficit foncier de la SCPI en 2023 s'élève 27 872 €. L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 151 003 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le bénéfice comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 1 023 091 €.

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	235 431 €	186,41 €
Valeur de réalisation	235 431 €	186,41 €
Valeur de reconstitution	292 082 €	231,26 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	1 263	-	1 263	-	1 263	-	1 263	-	1 263	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	3,41 €	100%	3,95 €	100%	1,24 €	100%	-	-	144,68 €	100%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>3,41 €</b>	<b>100%</b>	<b>3,95 €</b>	<b>100%</b>	<b>1,24 €</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>144,68 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	1,90 €	56%	1,90 €	48%	1,90 €	153%	-	-	-	-
Autres frais de gestion	39,54 €	1161%	16,07 €	407%	11,95 €	964%	25,11	-	25,12 €	17%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>41,44 €</b>	<b>1216%</b>	<b>17,97 €</b>	<b>455%</b>	<b>13,85 €</b>	<b>1117%</b>	<b>25,11</b>	-	<b>25,12 €</b>	<b>17%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	8,39 €	246%	-	0%	0,47 €	38%	-	-	-	0%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>8,39 €</b>	<b>246%</b>	-	<b>0%</b>	<b>0,47 €</b>	<b>38%</b>	-	-	-	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>49,83 €</b>	<b>1463%</b>	<b>17,97 €</b>	<b>455%</b>	<b>14,32 €</b>	<b>1155%</b>	<b>25,11 €</b>	-	<b>25,12 €</b>	<b>17%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>(46,42) €</b>	<b>-1363%</b>	<b>(14,02) €</b>	<b>-355%</b>	<b>(13,08) €</b>		<b>(25,11) €</b>		<b>119,56 €</b>	
Variation report à nouveau	(14,66) €	-	(24,09) €	-	(75,38) €	-	(75,38) €	-	-	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	7 622 €	7 653,65 €	-	-	-	-
2020	7 622 €	7 639,00 €	-	-	-	-
2021	7 622 €	7 626,55 €	-	-	-	-
2022	7 622 €	7 601,44 €	-	-	-	-
2023	7 622 €	186,41 €	-	-	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

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

# VENTE DES ACTIFS ET ACOMPTES SUR LIQUIDATION

## Revente du patrimoine

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

## État synthétique des opérations de vente au 31 décembre 2023

VILLE	ADRESSE	M <sup>2</sup>	NB LOTS	ACQUISITIONS HORS DROITS ET TAXES	PRIX DE REVIENT DES IMMEUBLES	VALEURS EXPERTISES DE RÉFÉRENCE	PRIX DE VENTE	SITUATION AU 31/12/2023
AUXERRE	1, place Saint-Nicolas	337	4	76 225 €	604 787 €	490 000 €	528 805 €	Vendu
AVIGNON	102/106, rue Philonarde	276	3	49 625 €	338 612 €	670 000 €	568 000 €	Vendu
BAYONNE	52, rue du Bourgneuf	176	4	68 602 €	103 157 €	272 500 €	200 000 €	Vendu
BAYONNE	34, rue Bourgneuf	514	7	163 350 €	1 159 568 €	1 100 000 €	1 053 000 €	Vendu
LA ROCHELLE	1, rue de la Monnaie	138	4	129 430 €	286 523 €	830 000 €	812 000 €	Vendu
LILLE	11, rue d'Angleterre	365	6	276 847 €	583 084 €	980 000 €	980 000 €	Vendu
LYON	2, rue Prunelle	618	7	594 551 €	1 185 362 €	1 245 000 €	1 271 880 €	Vendu
LYON	98/100, montée de la Grande-Côte	659	9	106 714 €	922 838 €	1 255 000 €	1 255 000 €	Vendu
LYON	55, montée de la Grande-Côte	471	7	140 253 €	703 387 €	860 000 €	1 130 670 €	Vendu
LYON	4/5, place du Change	768	12	514 973 €	1 366 088 €	1 890 000 €	1 950 000 €	Vendu
MARSEILLE	16, rue Thubaneau	259	5	48 865 €	299 070 €	610 000 €	512 380 €	Vendu
MARSEILLE	23, rue Thubaneau	448	5	116 347 €	557 878 €	737 000 €	700 000 €	Vendu
MARSEILLE	4/6, rue Thubaneau	503	7	132 783 €	623 548 €	881 000 €	569 500 €	Vendu
METZ	4, rue au Blé	97	1	39 422 €	193 990 €	210 000 €	210 000 €	Vendu
SENLIS	5, avenue du Général Leclerc	1475	13	396 367 €	1 517 514 €	1 890 000 €	1 876 550 €	Vendu

## Versement d'acomptes de liquidation aux associés

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

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

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

PÉRIODICITÉ DES VERSEMENTS	MONTANT EN EUROS	PAR PART EN EUROS
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 432 614 €	1 926 €
4 <sup>er</sup> trimestre 2011	1 515 600 €	1 200 €
2 <sup>er</sup> trimestre 2012	2 999 625 €	2 375 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	600 000 €	475 €
4 <sup>er</sup> trimestre 2013	568 350 €	450 €
3 <sup>er</sup> trimestre 2014	1 400 000 €	1 108 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 516 189 €</b>	<b>7 534 €</b>

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L214-106 du Code

monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2023 à 4 800 € TTI.

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET 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 2023 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

Durant l'année 2023, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 441 €.

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

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

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

La Société de gestion, liquidateur, attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

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

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

# 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.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR.

## 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 2023

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	-	-	-	-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Autres créances	90 679 €	90 679 €	9 606 868 €	9 606 868 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(90 679) €	(90 679) €	(90 679) €	(90 679) €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	255 322 €	255 322 €	100 463 €	100 463 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	255 322 €	255 322 €	9 616 652 €	9 616 652 €
Provisions pour risques et charges	2 372 €	2 372 €	2 372 €	2 372 €
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	95 €	95 €	95 €	95 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	-	-	-	-
Dettes fournisseur	5 424 €	5 424 €	3 968 €	3 968 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	12 000 €	12 000 €	9 600 €	9 600 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	19 891 €	19 891 €	16 035 €	16 035 €
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	235 431 €	-	9 600 617 €	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	-	235 431 €	-	9 600 617 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>7 701 727 €</b>	-	-	<b>7 701 727 €</b>
Capital social de constitution	7 701 727 €	-	-	7 701 727 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>139 255 €</b>	-	-	<b>139 255 €</b>
Primes d'émission	1 907 647 €	-	-	1 907 647 €
Prélèvements sur primes d'émission	-1 768 392 €	-	-	-1 768 392 €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	<b>887 548 €</b>	-	-	<b>887 548 €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>903 802 €</b>	<b>-31 714 €</b>	-	<b>872 088 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-31 714 €</b>	<b>31 714 €</b>	<b>151 003 €</b>	<b>151 003 €</b>
<b>Acomptes de liquidation</b>	-	-	<b>-9 516 189 €</b>	<b>-9 516 189 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 600 617 €</b>	-	<b>-9 365 186 €</b>	<b>235 431 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	-	-
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	-	-
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	-	-
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	31 728 €	31 714 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	31 728 €	31 714 €
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	(31 728) €	(31 714) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	-	-
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	-	-
Produits exceptionnels	182 731 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	182 731 €	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	-	-
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	182 731 €	-
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	151 003 €	-31 714 €

# Annexes financières



L'annexe ci-dessous 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 décembre 2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

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

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

### 2. Dérogations

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

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

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

### 4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

### 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. Litiges en cours

#### 6.1. Litige Montée Grande côte - Lyon

Le solde de la provision passée pour risques et charges au 31 décembre 2023 au titre de ce contentieux s'élève à 2 372 €. Conformément au conseil de l'avocat de la SCPI, cette somme correspond au maintien de la provision passée au 31 décembre 2016.

#### 6.2. Litige Place du Change - Lyon

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

Au titre des deux contentieux ci-dessus exposés, le solde de la provision passée au 31 décembre 2023 est de 2 372 €.

### 7. Événements post-clôture

Néant.

# TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
<b>Fonds collectés</b>	<b>9 609 374 €</b>	-	<b>9 609 374 €</b>
Achats d'immeubles	(11 293 162) €	-	(11 293 162) €
Cessions d'immeubles	11 293 162 €	-	11 293 162 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	887 548 €	-	887 548 €
Prélèvements sur prime d'émission	(1 768 392) €	-	(1 768 392) €
Acomptes liquidation	(9 516 189) €	-	(9 516 189) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(787 660) €</b>	-	<b>(787 660) €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	237 898 €	9 603 085 €	-9 365 187 €
Actif immobilisé	-	-	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>237 898 €</b>	<b>9 603 085 €</b>	<b>-9 365 187 €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	-	-	-
Autres créances	-	9 516 189 €	-9 516 189 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>9 516 189 €</b>	<b>-9 516 189 €</b>
Fournisseurs	5 424 €	3 968 €	1 456 €
Autres dettes	12 000 €	9 600 €	2 400 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>17 424 €</b>	<b>13 568 €</b>	<b>3 856 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>9 502 621 €</b>	<b>-9 502 621 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>17 424 €</b>	-	<b>17 424 €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>255 322 €</b>	<b>100 464 €</b>	<b>154 858 €</b>

## État des amortissements et des provisions

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



# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 2 étant entrée en liquidation amiable depuis novembre 2016, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

### 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 du liquidateur (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.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient au liquidateur (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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (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.821-55 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes  
**TALENZ FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**

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

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## 1. CONVENTION APPROUVÉE AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

### 1.1. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément à l'ARTICLE 19 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion proportionnelle égale à 8% HT des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 4 800 € TTC.

## 2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

### 2.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

La société Inter Gestion Groupe (anciennement PROMOGÈRE) assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

### 2.2. AUTRES HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément aux dispositions de l'ARTICLE 19 des statuts, la société de gestion Inter Gestion Reim est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de cession des immeubles fixée à 5% HT du produit de la vente

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de cession des immeubles.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes  
TALENZ FIDORG AUDIT SAS

Kahina AIT-AOUDIA

# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

Le rapport de votre Conseil de surveillance est cette année encore très sommaire, puisqu'il ne s'est réuni qu'une seule fois le 26 avril 2024 avec trois participants seulement. Il a d'ailleurs acté avec tristesse la disparition de l'un de ses membres, Monsieur Patrick DESBONNET dont le président du Conseil n'a eu connaissance du décès au mois de septembre dernier que très récemment. La Société de gestion, soucieuse de respecter rigoureusement les règles en vigueur, va une fois encore engager un processus de recherche d'un nouveau membre pour que sa candidature soit validée lors d'une prochaine assemblée générale extraordinaire.

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

Cette procédure est la conséquence d'une clause de garantie déraisonnable insérée dans l'acte de vente de cet îlot immobilier le 1er février 2010 sans la moindre information de votre Conseil ni des Associés, après des mises en demeure réitérées pour dégâts des eaux restées sans suite depuis 2000.

Les actions en justice s'enchaînent ; après la décision du Tribunal Judiciaire de Lyon en date du 31 mai 2022 dont nous avons fait état dans notre rapport pour l'exercice 2022, il a été rendu un jugement contradictoire le 13 février 2024 à la demande de la société CRISTIV qui continuerait à subir les infiltrations dans son commerce et aujourd'hui en liquidation judiciaire.

A la lecture de ce jugement sévère à l'encontre de la Société de gestion, on a relevé que la MAF se défend de toute implication désormais dans ce dossier, l'action engagée à son encontre relevant des garanties hors décennales. Cependant, en liaison avec son Conseil, la Société de gestion compte encore sur un arrangement à l'amiable pour que les assurances prennent à leur charge le financement de la poursuite des travaux ordonnés. Si cette ultime démarche aboutit, la Société de gestion laisse espérer le versement du reliquat des indemnités définies par la décision du Tribunal.

En cas de refus, la Société de gestion menacerait de poursuivre la MAF en justice.

#### Contentieux 4-5 Place du Change à Lyon

Depuis l'origine du contentieux (obstruction prétendue d'une gaine d'extraction), la Société de gestion n'a cessé de rassurer le Conseil persuadée de la solidité du dossier ; mais on rappelle qu'en définitive la SCPI a été condamnée (jugement rendu le 15 septembre 2022).

La Société de gestion a interjeté appel de ce jugement et la procédure est pendante devant la Cour d'appel de Lyon.

#### Examen des projets de résolutions

**Compte tenu de notre désaccord invariable sur la conduite des opérations de la Montée de la Grande Côte, nous considérons toujours qu'il n'est pas possible de donner quitus de l'exercice 2023 à INTER GESTION (projet de résolution n° 2).**

#### Modalités de vote

En fonction de l'Article L214-104 du Code Monétaire et Financier, **si vous ne pouvez pas participer en personne à notre prochaine assemblée générale du 26 juin prochain** :

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

... mais **NE LE RETOURNEZ PAS EN BLANC À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, OU ADRESSÉ AU PRÉSIDENT DE SÉANCE** qui est statutairement INTER GESTION.

Mesdames et Messieurs, chers Associés, nous voulons sincèrement remercier tous ceux d'entre vous qui, en dépit de l'interminable processus de liquidation de notre SCPI, continuent de nous manifester leur soutien quelle qu'en soit la forme, y compris en nous confiant chaque année leur pouvoir.

Le présent rapport a été achevé de rédigé le 26 avril 2024 et a été approuvé à l'unanimité des membres du Conseil.

Le Conseil de surveillance de la SCPI PI2

représenté par son Président

Michel PRESSOYRE

69 avenue du Maine F-75014 PARIS

Téléphone : 01 43 22 54 92

Portable : 06 70 42 09 74

Courriel : michel.prs@orange.fr

# Projets de résolutions

---

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### 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 151 003 € est affecté au report à nouveau, portant ce poste à 1 023 091 €.

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	235 431 €	186,41 €
Valeur de réalisation	235 431 €	186,41 €
Valeur de reconstitution	292 082 €	231,26 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 2 400 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

### Neuvième résolution

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

# Glossaire

## AGRÉMENT

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

## AIFM

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

## AMF

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

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

## ASPIM

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

## DÉPOSITAIRE

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

## DIVIDENDE

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

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélevement 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 1er janvier de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI**

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

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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



Inter Gestion  
REIM

CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE

**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)