



# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 4



# Sommaire

- 5** Informations
- 6** Panorama
- 7** Chiffres clés
- 8** Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 22** Les comptes au 31 décembre 2023
- 26** Annexes financières
- 30** Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** Rapport du conseil de surveillance
- 36** Projets de résolutions
- 40** Glossaire



# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 4

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

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

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

### Direction de la Société

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

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

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

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 Caen cedex 4. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### Conseil de surveillance

Monsieur Frédéric BESVEL (Président), Monsieur Philippe DESHAYES, Monsieur Didier ELWART, Monsieur Jean-Claude BELLANGER, Monsieur Luc LE FLOCH, Monsieur Christian LE ROUX et Monsieur Patrick HANS.

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

### Expert Immobilier

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

# 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 désolvabilisés 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

# Chiffres clés



**Surface**  
répartis sur 21 immeubles

**7 830 m<sup>2</sup>**

**Capitalisation\***

**31,92 M€**

**Associés\***

**373**

**Valeur de réalisation**  
par part

**2 989 €**

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Durée de vie de la SCPI

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

## Évolution du capital

La SCPI est fermée à la collecte.

Au 31 décembre 2023, le capital de Pierre Investissement 4 est composé de 3 990 parts réparties entre 373 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	25 536 000 €	3 990	364
2020	25 536 000 €	3 990	364
2021	25 536 000 €	3 990	369
2022	25 536 000 €	3 990	371
<b>2023</b>	<b>25 536 000 €</b>	<b>3 990</b>	<b>373</b>

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

## Marché des parts

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSION	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

## Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place deux lignes d'emprunt auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI. Le 28 mars 2019, les emprunts ont été refinancés en une seule ligne au taux fixe de 1,7%, à échéance au 28/03/2023. Depuis 2022, des pourparlers pour la renégociation de l'emprunt sont en cours avec l'organisme prêteur. Cependant, ces discussions se prolongent en raison de plusieurs résolutions non agréées par la Société de gestion et soumises à l'assemblée générale, suscitant des inquiétudes chez l'organisme prêteur.

Les offres proposées ne s'avèrent pas avantageuses pour la SCPI, ce qui complique davantage les négociations. À ce jour, le capital de l'emprunt reste non remboursé, avec un montant de 1 850 922 € toujours en attente de règlement. La complexité de la situation nécessite des efforts supplémentaires pour parvenir à un accord mutuellement satisfaisant permettant la signature d'un protocole. Les intérêts annuels de 2023 s'élèvent à 76 520€.

Au 31 décembre 2023 la ligne d'emprunt de la SCPI est la suivante :

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE
28/03/2019	CFF (SOCFIM)	IN FINE	8 942 826 €	4 ans	100,00%	7 091 904 €	1 850 922 €	1,70%	Oui
<b>TOTAL EMPRUNT</b>			<b>8 942 826 €</b>			<b>7 091 904 €</b>	<b>1 850 922 €</b>		

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

#### Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

Ci-dessous la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 4.

VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE (M <sup>2</sup> )
AVIGNON	10/12, rue Damette	1	60
AVIGNON	5/5bis, rue Jérusalem	7	527
BAYONNE	7, rue Lormand	2	134
BÉZIERS	18, rue de l'Orb	3	198
BÉZIERS	8/10, rue Mairan	14	821
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	6	305
BLOIS	82, rue du Commerce	10	461
BORDEAUX	9, rue Guienne	2	67
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	9	792
CARPENTRAS	97 - 107, rue des Halles et 33, rue Guilabert	11	1 408
NARBONNE	3, rue Diderot	6	332
PERPIGNAN	12, porte Canet	4	391
SAINTES	6, rue Berthonnière	4	259
SEDAN	9, rue de Bayle	10	808
TOURCOING	24/26, rue de Renaix	2	264
TOURCOING	142, rue de Menin	1	183
TOURCOING	96, rue du Haze	1	127
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	5	250
TROYES	10, place Saint-Pierre	2	132
VALENCIENNES	20/20bis, rue HonHon	10	200
VALENCIENNES	10/12, rue HonHon	2	112

## Liquidation du patrimoine

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

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

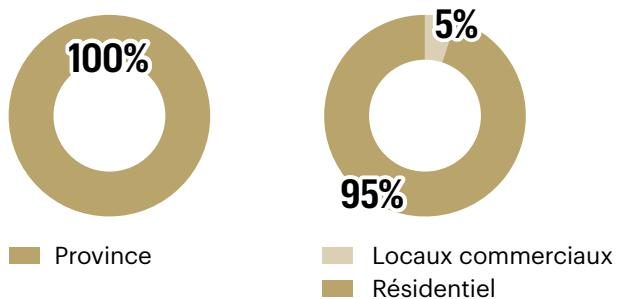
DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M <sup>2</sup> )	PRIX NET VENDEUR
02/03/2020	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 2	120	130 000 €
16/07/2020	MARSEILLE	28/32, rue des Capucins	Bloc	752	1 445 000 €
15/10/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 5 & 12 (cave)	38	200 000 €
23/10/2020	TOURCOING	100, rue du Haze	Bloc	150	215 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 2 & 11 (cave)	38	195 000 €
14/12/2020	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lot 13 (Parking)		20 000 €
<b>ANNÉE 2020</b>				<b>1097</b>	<b>2 205 000 €</b>
23/02/2021	TOURCOING	144/146, rue du Menin	Lot 1	80	113 000 €
21/07/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 5 & 9 (cave)	28,6	68 640 €
21/07/2021	BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	Lots 6 & 8	72,8	340 000 €
16/09/2021	AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 6 & 11 (cave)	56,9	129 630 €
21/10/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 7	92,4	300 000 €
17/11/2021	BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 6	108,4	350 000 €
13/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lots 1 & 6	77,9	183 000 €
14/12/2021	TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 2	38,72	91 000 €
<b>ANNÉE 2021</b>				<b>556</b>	<b>1 575 270 €</b>
02/03/2022	AVIGNON	8/10 rue Damette	Lots 1 & 15(cave)	29,4	71 000 €
10/03/2022	TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 4	31,67	75 000 €
30/05/2022	BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 2	93,3	330 000 €
28/06/2022	BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lots 1 & 10 (cave)	59,6	318 000 €
27/07/2022	TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 5	55,1	119 000 €
30/08/2022	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 16 & 24(parking)	68,09	142 680 €
09/09/2022	BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 8	103,2	325 080 €
21/09/2022	TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 3	72,22	165 000 €
14/10/2022	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lot 17	36,6	78 300 €
15/12/2022	BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 10	50,6	53 000 €
22/12/2022	SEDAN	9 rue de Bayle	Lots 24 & 45 (cave)	72,32	66 000 €
<b>ANNÉE 2022</b>				<b>672</b>	<b>1 743 060 €</b>
07/02/2023	BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lot 4	75,7	291 000 €
06/03/2023	VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lots 2 & 14 (parking)	85,51	159 500 €
22/03/2023	BÉZIERS	18 rue de l'Orb	Lots 5 & 10 (cave)	55,12	53 200 €
20/04/2023	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lot 6	75,83	142 000 €
11/05/2023	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 2 & 10 (cave)	60,39	122 520 €
12/05/2023	VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lots 4 & 13 (parking)	46,12	76 000 €
24/05/2023	AVIGNON	8/10 rue Damette	Lots 7 & 14 (Cave)	56,6	129 630 €

25/05/2023	AVIGNON	8/10 rue Damette	Lots 3 & 10 (Cave)	28,28	68 808 €
09/06/2023	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 7, 8 & 25 (parking)	94,7	205 000 €
19/06/2023	AVIGNON	8/10 rue Damette	Lots 4 & 12 (Cave)	55,2	134 260 €
21/06/2023	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 19 & 20 (& caves lots 13, 14)	91,5	162 000 €
22/06/2023	VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lots 5 & 9 (parking)	51,18	100 000 €
23/06/2023	VALENCIENNES	20 rue Honhon	Lots 4 & 12 (parking)	64,37	113 000 €
06/07/2023	BÉZIERS	18 rue de l'Orb	Lots 2 & 9 (cave)	65,66	63 000 €
26/07/2023	VALENCIENNES	20 rue Honhon	Lots 5 & 8 (parking)	75,96	117 000 €
04/08/2023	SAINTES	6 rue Berthonnière	Lot 29	43,4	86 000 €
31/08/2023	TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 7	84,785	163 800 €
07/09/2023	BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 4	44,15	140 000 €
14/09/2023	VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lots 1 & 7 (parking)	85,66	129 000 €
03/10/2023	BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 5	89,73	310 000 €
03/10/2023	VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lots 3 & 15 (parking)	52,73	95 000 €
19/10/2023	BÉZIERS	18 rue de l'Orb	Lot 7 (parking)		10 000 €
23/11/2023	BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lot 14 (parking)		20 000 €
18/12/2023	BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lots 1 & 9	72,23	310 000 €
22/12/2023	TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 8	94,14	195 000 €
<b>ANNÉE 2023</b>				<b>1 549</b>	<b>3 395 718 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>3 874</b>	<b>8 919 048 €</b>

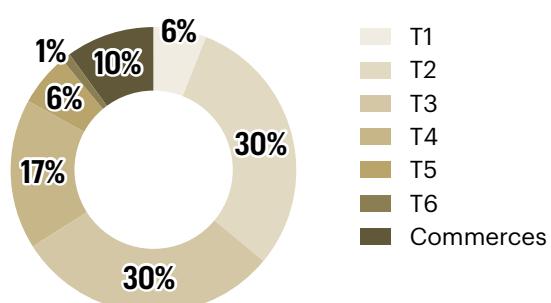
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur vénale



## Répartition du patrimoine par typologie de logements



# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 495 390 € au titre des loyers contre 608 823 € en 2022. Les loyers sont impactés par l'arrêt de la commercialisation des lots libres de tout délai de détention pour la mise en vente.

## Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 2023



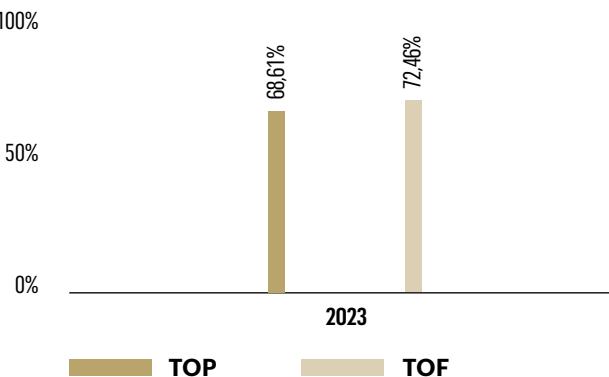
Désormais, ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte pour le taux d'occupation financier (TOF) les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et pour le taux d'occupation physique (TOP) en tenant compte du cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

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

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 32 430€ au titre de l'exercice 2023 contre 43 109€ au titre de l'exercice 2022.

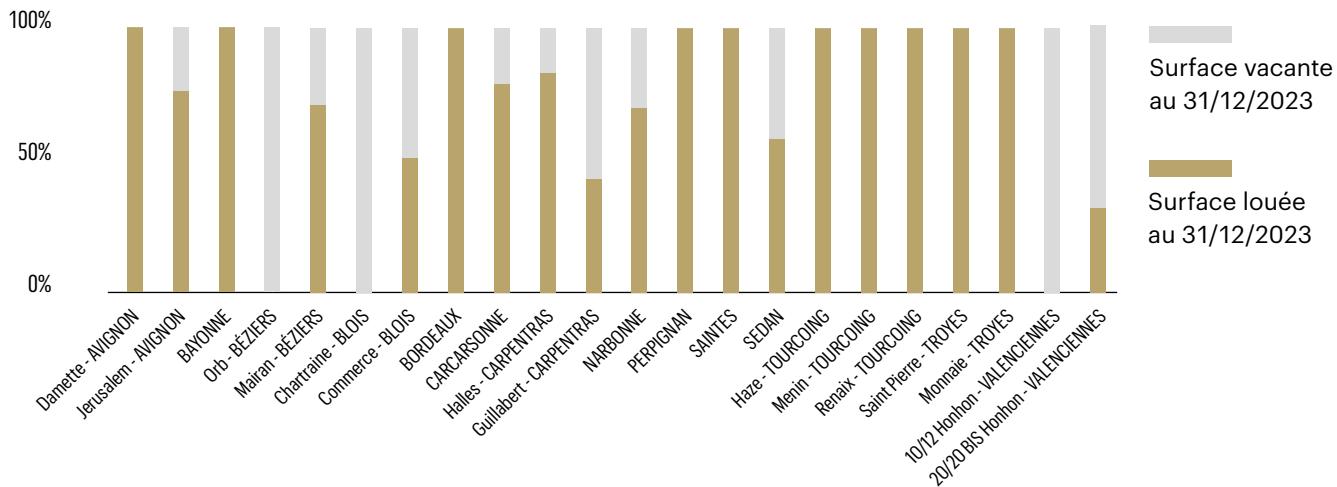
### Taux d'occupation physique et financier annuel



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 166 304 € comptabilisée au 31 décembre 2022 a été ajustée. Au 31/12/2023 le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice est de 139 430 €.

Rappel de la règle comptable :

- 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%.

### Contentieux du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon opposant la SCPI à la SCI CHASSELAS

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

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

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

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

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

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

L'affaire a été plaidée le 17 octobre 2023, devant la Cour d'Appel de Nîmes.

Par un arrêt du 14 décembre 2023, la Cour a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire à la mise en état du 6 février 2024, en invitant les parties à produire un extrait Kbis de la SARL SUD IMMOBILIER, citée qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5 rue des Fourbisseurs à AVIGNON, et à tirer toutes conséquences utiles du défaut de représentation régulière du Syndicat des copropriétaires pour procéder à son égard aux diligences nécessaires à la régularisation de la procédure.

Le dossier a fait l'objet d'un renvoi à l'audience de mise en état du 2 avril 2024.

### Bien situé 10-12 rue Hon Hon à Valenciennes

Aux termes de l'ordonnance du 21 février 2023 du Tribunal Judiciaire de Valenciennes, la propriétaire voisine de la SCPI a été condamnée à détruire le mur qu'elle a érigé dans le but d'empêcher l'accès à l'alcôve ouverte sur la propriété de la SCPI, et à remettre le local poubelles en l'état où il se trouvait et avec les biens qu'il contenait avant le début du trouble, et ce dans un délai d'un mois à compter de la signification de la décision, sous peine d'astreinte de 250 € par jour de retard, mais également à la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Suite à la décision du Tribunal judiciaire de Valenciennes le 21 février 2023, le mur a bien été démolri par ses soins début septembre 2023.

Ce dossier est donc clôturé.

## Provision pour gros entretien

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

gross entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

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

La SCPI constate une provision pour gros entretien d'un montant cumulé de 20 840 € à la clôture de l'exercice.

# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à -310 198 €. L'exercice 2023 fait apparaître une perte comptable de 313 928 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -1 063 682 € :

PERTE DE L'ANNÉE 2023	(313 928) €
Résultats antérieurs en attente d'affectation	(256 936) €
Report à nouveau	(492 818) €
Affectation du solde au report à nouveau	(1 063 682) €

# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier, issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et de la valeur comptable des immeubles non expertisés, en « prix de vente immeuble rénové », s'est élevée à 13 067 000 €.

La valeur de réalisation est calculée sur la base de la valeur d'expertise et diminuée du montant des travaux restant à immobiliser, puis des subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus), pour la comparer au coût historique des immeubles tel qu'il apparaît au niveau du total des placements immobiliers dans le tableau « État du patrimoine » pour 13 046 160 €.

**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 comparable 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'appreciée.

**NB :** L'article R.14-157-1 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 des expertises au 31/12/2023

VILLE	IMMEUBLE	EXPERTISE HD AU 31/12/23
AVIGNON	10 et 12, rue Damette	117 000 €
AVIGNON	5 et 5bis, rue Jerusalem	1 060 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	420 000 €
BÉZIERS	18, rue de l'Orb	310 000 €
BÉZIERS	8 et 10, rue Mairan	1 310 000 €
BLOIS	36, rue Porte Chartraine	540 000 €
BLOIS	82, rue du Commerce	810 000 €
BORDEAUX	9, rue Guienne	215 000 €
CARCASSONNE	130 et 132, rue de Verdun	1 220 000 €
CARPENTRAS	97 - 107, rue des Halles et 33, rue Guilabert	1 930 000 €
NARBONNE	3, rue Diderot	730 000 €
PERPIGNAN	12, porte Canet	590 000 €
SAINTES	6,rue Berthonnière	490 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle (11 lots)	935 000 €
TOURCOING	142, rue de Menin	230 000 €
TOURCOING	96/100 rue du Haze	190 000 €
TOURCOING	24 et 26, rue de Renaix	370 000 €
TROYES	25 et 27, rue de la Monnaie	540 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	480 000 €
VALENCIENNES	20 et 20bis, rue Honhon	370 000 €
VALENCIENNES	10 et 12, rue Honhon	210 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>13 067 000 €</b>

Le montant total des droits d'acquisition est de 925 000€.

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

La Société de gestion, liquidateur, précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	11 928 204 €	2 989,52 €
Valeur de réalisation	11 928 204 €	2 989,52 €
Valeur de reconstitution	14 901 584 €	3 734,73 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 990	-	3 990	-	3 990	-	3 990	-	3 990	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	206,58 €	84%	186,88 €	80%	185,56 €	88%	189,80 €	85%	136,13 €	71%
Produits financiers (avant prélevement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	38,46 €	16%	47,12 €	20%	24,28 €	12%	33,74 €	15%	54,53 €	29%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>245,04 €</b>	<b>100%</b>	<b>234,00 €</b>	<b>100%</b>	<b>209,84 €</b>	<b>100%</b>	<b>223,54 €</b>	<b>100%</b>	<b>190,65 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	115,12 €	47%	131,20 €	56%	149,33 €	71%	164,58 €	74%	164,89 €	86%
Autres frais de gestion	100,15 €	41%	130,41 €	56%	107,02 €	51%	108,24 €	48%	127,62 €	67%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>215,27 €</b>	<b>88%</b>	<b>261,60 €</b>	<b>112%</b>	<b>256,35 €</b>	<b>122%</b>	<b>272,82 €</b>	<b>122%</b>	<b>292,51 €</b>	<b>153%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	15,11 €	7%	(23,18) €	-12%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,11 €</b>	<b>7%</b>	<b>(23,18) €</b>	<b>-12%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>215,27 €</b>	<b>63%</b>	<b>261,60 €</b>	<b>77%</b>	<b>256,35 €</b>	<b>122%</b>	<b>287,93 €</b>	<b>129%</b>	<b>269,33 €</b>	<b>141%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>29,77 €</b>	<b>-</b>	<b>(27,60) €</b>	<b>-</b>	<b>(46,51) €</b>	<b>-</b>	<b>(64,39) €</b>	<b>-</b>	<b>(78,68) €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	(14,66) €	-	(24,09) €	-	(75,38) €	-	(75,38) €	-	(78,68) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélevement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélevement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <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	8 000 €	4 022,77 €	2,58%	5,14%	-	-
2020	8 000 €	3 716,60 €	2,34%	5,03%	-	-
2021	8 000 €	3 519,77 €	2,32%	5,27%	-	-
2022	8 000 €	3 393,29 €	2,37%	5,59%	-	-
2023	8 000 €	2 989,17 €	1,55%	4,15%	-	-

(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).

**La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://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, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour

l'exercice 2023 à 49 677€ TTI au titre de l'administration de la société.

Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 203 713€ sur l'année 2023.

## 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

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

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

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

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 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.

## Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

# 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	20 212 158 €	13 067 000 €	26 087 784 €	17 212 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(7 145 158) €	-	-	-
Gros entretien	(20 840) €	(20 840) €	(86 458) €	(86 458) €
<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>	<b>13 046 160 €</b>	<b>13 046 160 €</b>	<b>26 001 326 €</b>	<b>17 125 542 €</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<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	368 310 €	368 310 €	347 999 €	347 999 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(139 430) €	(139 430) €	(166 304) €	(166 304) €
Autres créances	248 052 €	248 052 €	75 918 €	75 918 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(3 283) €	(3 283) €	(3 283) €	(3 283) €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	491 666 €	491 666 €	2 614 674 €	2 614 674 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>965 315 €</b>	<b>965 315 €</b>	<b>2 869 005 €</b>	<b>2 869 005 €</b>
Provisions pour risques et charges	50 000 €	50 000 €	-	-
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 850 922 €	1 850 922 €	6 290 376 €	6 290 376 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	50 436 €	50 436 €	57 993 €	57 993 €
Dettes fournisseurs	99 076 €	99 076 €	113 025 €	113 025 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	6 010 €	6 010 €	-	-
Autres dettes	15 995 €	15 995 €	4 788 €	4 788 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>2 072 440 €</b>	<b>2 072 440 €</b>	<b>6 466 184 €</b>	<b>6 466 184 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	10 851 €	10 851 €
Produits constatés d'avance	(12 236) €	(12 236) €	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>(12 236) €</b>	<b>(12 236) €</b>	<b>10 851 €</b>	<b>10 851 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B-C-D+E)</b>	<b>11 928 204 €</b>		<b>22 414 997 €</b>	
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>11 928 204 €</b>		<b>13 539 214 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>25 536 000 €</b>	-	-	<b>25 536 000 €</b>
Capital social de constitution	25 536 000 €	-	-	25 536 000 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>600 834 €</b>	-	-	<b>600 834 €</b>
Primes d'émission	6 362 616 €	-	-	6 362 616 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 761 783) €	-	-	(5 761 783) €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	<b>(7 145 158) €</b>	<b>(7 145 158) €</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(7 145 158) €	(7 145 158) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	<b>(2 972 082) €</b>	-	<b>(3 027 708) €</b>	<b>(5 999 790) €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Réserves	-	<b>(256 936) €</b>	-	<b>(256 936) €</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>(492 818) €</b>	-	-	<b>(492 818) €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(256 936) €</b>	<b>256 936 €</b>	<b>(313 928) €</b>	<b>(313 928) €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>22 414 997 €</b>	-	<b>(10 486 793) €</b>	<b>11 928 204 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	495 390 €	608 823 €
Charges facturées	47 753 €	148 467 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	65 618 €	66 697 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>608 761 €</b>	<b>823 987 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	46 976 €	147 790 €
Travaux de gros entretien	195 549 €	152 803 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	58 381 €	30 373 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	43 057 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	357 002 €	325 718 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>657 907 €</b>	<b>699 741 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>(49 146) €</b>	<b>124 246 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	10 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	217 563 €	134 596 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	26 874 €	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>244 437 €</b>	<b>134 606 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	253 389 €	174 241 €
Charges d'exploitation de la société	127 132 €	53 331 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	83 893 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>380 522 €</b>	<b>311 465 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(136 084) €</b>	<b>(176 859) €</b>
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>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	76 520 €	183 723 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	46 367 €	17 775 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>122 886 €</b>	<b>201 498 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(122 886) €</b>	<b>(201 498) €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	5 811 €	2 825 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>5 811 €</b>	<b>2 825 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(5 811) €</b>	<b>(2 825) €</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	<b>(313 928) €</b>	<b>(256 936) €</b>

# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 13 juillet 2018 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

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

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

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

### 2. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

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

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 20 840 €.

### 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 : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilançables » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 7 145 158€ a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Les créances locataires font l'objet de dépréciation selon la règle suivante :
  - Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
  - Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
  - Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Soit un solde de provision de 139 430€ pour l'exercice clos conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 13 067 000 €.

# TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

## Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>26 087 784 €</b>	-	<b>5 875 626 €</b>	<b>20 212 158 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	26 087 784 €	-	5 875 626 €	20 212 158 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>26 087 784 €</b>	-	<b>5 875 626 €</b>	<b>20 212 158 €</b>

## Etat de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	CESSIONS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2004	MARSEILLE	28/42, rue Longue Capucins	2 394 242 €	(2 394 242) €	-	-	-
2005	TOURCOING	100, rue du Haze	374 615 €	(374 615) €	-	-	-
2005	TOURCOING	144/146, rue de Menin	336 125 €	(336 125) €	-	-	-
<b>ACTIFS CÉDÉS</b>			<b>3 104 982 €</b>	<b>(3 104 982) €</b>	-	-	-
2003	AVIGNON	8/10 rue Damette	1 020 252 €	(368 924) €	651 328 €	(464 917) €	186 411 €
2003	SEDAN	9 rue de Bayle (11 lots)	1 606 880 €	(109 681) €	1 497 199 €	-	1 497 199 €
2003	TROYES	25/27 rue de la Monnaie	2 244 727 €	(343 668) €	1 901 060 €	(1 127 976) €	773 084 €
2005	BLOIS	36 rue Porte Chartraine	698 322 €	-	698 322 €	-	698 322 €
2005	CARCASSONNE	130/132 rue de Verdun	1 347 941 €	-	1 347 941 €	-	1 347 941 €
2005	CARPENTRAS	Rue Guillabert	1 666 630 €	-	1 666 630 €	-	1 666 630 €
2005	CARPENTRAS	Rue des Halles	1 688 447 €	-	1 688 447 €	-	1 688 447 €
2005	TOURCOING	96 rue du Haze	345 196 €	-	345 196 €	-	345 196 €
2005	TOURCOING	142 rue de Menin	494 239 €	-	494 239 €	-	494 239 €
2005	TOURCOING	24/26 rue Renaix	519 917 €	-	519 917 €	-	519 917 €
2005	TROYES	10 rue Saint-Pierre	2 317 915 €	(1 112 234) €	1 205 681 €	(727 566) €	478 115 €
2005	VALENCIENNES	10/12 rue Hon Hon	1 656 667 €	-	1 656 667 €	(1 205 961) €	450 707 €
2005	VALENCIENNES	20/20bis rue Hon Hon	1 250 963 €	-	1 250 963 €	(562 361) €	688 602 €
2006	BAYONNE	7 rue Lormand	3 007 988 €	(1 838 181) €	1 169 807 €	(660 554) €	509 253 €
2006	BLOIS	82 rue du Commerce	1 292 747 €	-	1 292 747 €	-	1 292 747 €
2007	AVIGNON	5/5bis place Jérusalem	1 705 667 €	-	1 705 667 €	-	1 705 667 €
2007	BÉZIERS	8-10 rue Mairan	2 320 366 €	-	2 320 366 €	-	2 320 366 €
2007	BÉZIERS	18 rue l'Orb	1 104 503 €	-	1 104 503 €	(428 966) €	675 537 €
2007	BORDEAUX	9 rue Guienne	1 664 429 €	(801 245) €	863 183 €	(575 892) €	287 291 €
2007	NARBONNE	3 rue Diderot	1 127 891 €	-	1 127 891 €	-	1 127 891 €
2007	PERPIGNAN	12 rue Porte Carnet	821 075 €	-	821 075 €	-	821 075 €
2007	SAINTES	6 rue Berthonnière	758 954 €	-	758 954 €	(121 433) €	637 521 €
<b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>			<b>30 661 716 €</b>	<b>(4 573 933) €</b>	<b>26 087 783 €</b>	<b>(5 875 626) €</b>	<b>20 212 158 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>33 766 698 €</b>	<b>(7 678 915) €</b>	<b>26 087 783 €</b>	<b>(5 875 626) €</b>	<b>20 212 158 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	31 840 000 €	-	31 840 000 €
Emprunts	6 290 376 €	(4 439 454) €	1 850 922 €
Achats d'immeubles	(33 766 698) €	-	(33 766 698) €
Cessions d'immeubles	7 678 915 €	5 875 626 €	13 554 541 €
Plus ou moins-values de cessions	(2 972 082) €	(3 027 708) €	(5 999 790) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 761 783) €	-	(5 761 783) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>3 308 728 €</b>	<b>(1 591 536) €</b>	<b>1 717 192 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	20 993 719 €	28 791 831 €	(7 798 112) €
Actif immobilisé	20 212 158 €	26 087 784 €	(5 875 626) €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>781 561 €</b>	<b>2 704 047 €</b>	<b>(1 922 486) €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	228 880 €	181 696 €	47 184 €
Autres créances	244 769 €	83 486 €	161 283 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>473 650 €</b>	<b>265 182 €</b>	<b>208 468 €</b>
Fournisseurs	99 076 €	113 025 €	(13 949) €
Autres dettes	84 677 €	62 782 €	21 895 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>183 754 €</b>	<b>175 807 €</b>	<b>7 947 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>289 896 €</b>	<b>89 375 €</b>	<b>200 521 €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	-	-	-
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>491 665 €</b>	<b>2 614 673 €</b>	<b>(2 123 008) €</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>	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	86 458 €	-	65 618 €	20 840 €
Provisions pour risques et charges	-	50 000 €	-	50 000 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>86 458 €</b>	<b>50 000 €</b>	<b>65 618 €</b>	<b>70 840 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	166 304 €	-	26 874 €	139 430 €
Provisions pour dépréciation des créances locataires	3 283 €	-	-	3 283 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>169 587 €</b>	-	<b>26 874 €</b>	<b>142 713 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>236 096 €</b>	<b>74 892 €</b>	-	<b>310 988 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	60 089 €	-	-	-	60 089 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	9 800 €	-	108 346 €	-	-	118 146 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	1 050 €	-	150 €	-	-	1 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 800 €	-	1 400 €	-	-	4 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>73 739 €</b>		<b>109 896 €</b>		<b>60 089 €</b>	<b>123 546 €</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 4,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 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-dessus. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4 étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2018, 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, ce qui est le cas de votre SCPI.

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 4,

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

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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. CONVENTIONS APPROUVÉES 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, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2016, la Société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,60 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société, pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette 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 1,20 % TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.

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 49 677 € TTI et les honoraires au titre de la cession d'actifs à 203 713 € TTI.

## 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 4. 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, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2016, la société de gestion Inter Gestion Reim est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,4% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
  - Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux,
  - Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

## 2.3. HONORAires ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE (anciennement ACTIGÈRE) 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 MAITRISE 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 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier.

Fait à Paris,

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

# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024

Chères associées, chers associés,

Au cours de l'année écoulée, la situation de la SCPI PI4 a continué à se dégrader, comme c'était prévisible. La valeur de réalisation de la part est passée de 3.393,29€ (fin 2022) à 2.989,17€ (fin 2023), soit une nouvelle baisse de 13,5% en un an. Rappelons que la valeur de réalisation représente ce qui serait versé aux associés si la société était totalement liquidée en fin d'exercice. Dans le cas présent, au 31.12.2023, il nous aurait donc été versé 2.989,17€ par part alors que nous avons investi, il y a près de 20 ans, 8.000€ par part. Rien que ces deux chiffres suffisent à eux seuls pour justifier toutes les questions que nous nous posons sur la manière dont la société de gestion a utilisé les fonds mis à sa disposition. Et nous ne sommes pas au bout des mauvaises surprises puisque la liquidation du patrimoine va encore durer de nombreuses années. Comme les immeubles qui restent à vendre vont très certainement continuer à perdre de la valeur, le bilan de l'investissement réalisé par chacun d'entre nous va se solder, à la fin, par de lourdes pertes dont il est difficile, à ce jour, d'estimer l'ampleur. Une situation inquiétante qui malheureusement pourrait entraîner des difficultés pour bon nombre d'associés.

Les membres du Conseil de Surveillance restent très mobilisés pour faciliter le processus mis en place par INTERGESTION (IGR) dans le cadre de la liquidation des biens. Car le temps presse pour que soit remboursé le plus rapidement possible l'emprunt en cours dont les charges d'intérêts pèsent encore lourdement sur les comptes (76.520€ en 2023). Force est de constater que la liquidation traîne en longueur et qu'il est de plus en plus difficile, pour IGR, de trouver des acheteurs acceptant des prix supérieurs ou égaux aux valeurs d'expertises des biens à vendre. La conjoncture actuelle du marché de l'immobilier n'est pas la seule cause de cette situation. Le constat est clair, le patrimoine de la SCPI est de piètre qualité, il n'est pas facile à vendre et il perd de la valeur d'année en année.

Pour le Conseil de Surveillance comme pour tous les associés, il est difficilement admissible de vendre des biens à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise lesquelles se situent déjà bien en-dessous des prix de revient des immeubles.

Quelques chiffres pour l'illustrer : à fin 2023, IGR a vendu 3.874 m<sup>2</sup> sur les 11.889 m<sup>2</sup> que détenait notre SCPI au départ, soit 32,58% du patrimoine. Le produit des ventes réalisées depuis la mise en liquidation s'élève au total à 13.554.541€ soit une moins value globale de 5.999.790€. Ces chiffres sont issus du tableau emploi des fonds publié par IGR dans son rapport annuel. Ils illustrent à eux seuls l'étendue de la gabegie réalisée. Il est fort probable que pour les m<sup>2</sup> qui restent à vendre, le bilan soit encore plus catastrophique. IGR a investi dans des biens à faible potentiel de gain et, de plus, a fait réaliser des travaux à des coûts qui, manifestement, ne se justifient pas. En effet, au final, les prix de revient des immeubles sont nettement trop élevés par rapport aux prix du marché.

La seule bonne nouvelle de l'année est que la SCPI s'est sensiblement désendettée. En fin d'exercice, elle ne doit plus que 1.850.922€ aux banques, ce qui est relativement peu par rapport à la valeur du patrimoine restant à vendre.

Au rythme actuel de la liquidation, l'emprunt devrait être soldé au cours de l'exercice en cours mais il est difficile d'envisager une liquidation totale d'ici de nombreuses années. Car certains immeubles très dégradés, mal rénovés et mal placés ne pourront pas trouver acquéreurs rapidement dans des conditions acceptables pour la SCPI.

Vous l'aurez compris, notre SCPI est dans une situation de plus en plus inquiétante. Et le Conseil de Surveillance devra rester très vigilant pour qu'elle ne se retrouve pas en insuffisance de trésorerie. C'est possible puisque c'est ce qui s'est passé pour une autre SCPI gérée par IGR, laquelle a dû être mise en liquidation judiciaire avec, de plus, le risque pour celle-ci d'une insuffisance d'actifs pour payer les créanciers. Cela veut dire que les associés de cette SCPI pourraient ne rien récupérer de leur investissement initial.

Avec le recul, la décision prise par le Conseil de Surveillance de se faire assister par des avocats spécialisés pour engager des procédures visant à établir les responsabilités s'avère pertinente. L'objectif étant de se faire indemniser pour les préjudices subis. A ce jour 116 associés sur les 269 que compte la SCPI se sont engagés dans cette démarche en signant la convention proposée par le cabinet d'avocats. Il n'est pas trop tard pour les autres de faire de même en nous sollicitant directement.

Ce serait trop long ici de reprendre tout ce qui peut être reproché à une société de gestion qui n'a pas géré scrupuleusement la SCPI dans l'intérêt exclusif des investisseurs, c'est une évidence. Le Conseil de Surveillance se tient à votre disposition pour répondre à toutes les questions que vous vous posez sur le rapport annuel de la Société de Gestion et sur les aspects juridiques d'un dossier complexe qui mobilise les membres du Conseil de Surveillance.

Vous pouvez adresser vos questions à Patrick HANS Secrétaire du Conseil de Surveillance par mail (patrick.hans@laposte.net) ou par téléphone (06 80 11 73 09)

Dans ce contexte très difficile, le Conseil de Surveillance va continuer à suivre avec grande attention l'évolution de la situation en relation avec son conseil juridique pour que les intérêts de la SCPI, donc de nous tous, soient au maximum sauvagardés.

Très cordialement.

Pour le Conseil de Surveillance  
Son Président, Frédéric BESVEL

# 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 313 928 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à -1 063 682 €.

### 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	11 928 204 €	2 989,52 €
Valeur de réalisation	11 928 204 €	2 989,52 €
Valeur de reconstitution	14 901 584 €	3 734,73 €

### 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 au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, 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.

# PROJET DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Motifs des résolutions

Les associés signataires proposent à l'assemblée générale de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4 une résolution visant à modifier les ARTICLES 19 et 33 des statuts et plus particulièrement les parties portant sur la rémunération de la Société de gestion dans le cadre de la cession des immeubles.

En effet, les statuts modifiés en juin 2016 prévoient actuellement que la Société de gestion, dans le cadre de la cession des immeubles de la SCPI PI4 perçoit une commission fixée à un taux maximum de 6% HT du prix de cession de ces actifs, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction (ARTICLE 19 des statuts).

Il est également observé que les statuts actuels ne prévoient pas spécifiquement de rémunération du liquidateur sauf renvoi à l'ARTICLE 19 des statuts.

Les associés signataires constatent que :

- D'une part, la rémunération précitée est imprécise dans la mesure où elle fixe un montant maximum de rémunération, mais sans fixer un montant effectif versé à la Société de gestion dans le cadre des opérations de cession des actifs de la SCPI.
- D'autre part, la rémunération prévue au titre de la cession des actifs apparaît comme excessive au regard d'autres SCPI « fiscale » similaires qui fixe la rémunération de la Société de gestion dans le cadre de la cession des actifs des SCPI à un taux plus proche de 1% ou renvoi à un accord spécifique entre les associés et la Société de gestion quant à la détermination du taux effectif de rémunération en fonction des frais engagés.
- Enfin, il sera observé que cette rémunération apparaît également comme injustifiée, alors même que les diligences à accomplir dans le cadre des opérations de cession des actifs de la SCPI sont, en grande partie, confiées par la Société de gestion à un agent immobilier spécialisé et au notaire en chargé de la rédaction des actes de cession, et plus généralement la Société de gestion ne justifie pas des diligences accomplies à ce titre et de leur coût.

Par ailleurs, il sera observé qu'il serait souhaitable que le conseil de surveillance soit informé et donne son avis sur les modalités de calcul de la commission de la Société de gestion perçue à ce titre et des remboursements par la SCPI des frais supportés par la Société de gestion dans le cadre de ces opérations de cession.

Enfin, il apparait utile de préciser que le conseil de surveillance est maintenu pendant la période de dissolution amiable de la société, et jusqu'à l'assemblée statuant sur la clôture des opérations de liquidation de la société.

En conséquence, il est proposé aux associés de voter en assemblée générale extraordinaire les deux résolutions suivantes :

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 18 des statuts de la manière suivante :

La mention « Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6%HT du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction » est supprimée.

Elle est remplacée par la mention suivante : « Une commission sur la cession des immeubles de la SCPI sera versée à la Société de gestion pour le cas où elle procéderait à la cession des immeubles de la SCPI, en l'absence de décision de dissolution amiable pris par les associés.

Cette commission sur la cession des immeubles de la SCPI est fixée à un montant forfaitaire égale à 1% du prix HT net vendeur versé à la SCPI dans le cadre de la cession d'actif réalisé (déduction ainsi faite de tous frais et impôts versés dans le cadre de la cession, et notamment l'impôt versé au titre de la plus-value).

Cette commission sera facturée à la SCPI, et prélevée par la Société de gestion dans le mois suivant la date de cession définitive de l'immeuble ».

Le reste de l'ARTICLE 18 des statuts reste inchangé.

## Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 18 des statuts de la manière suivante :

La mention « Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6%HT du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction » est supprimée.

Elle est remplacée par la mention suivante : « Une commission sur la cession des immeubles de la SCPI sera versée à la Société de gestion pour le cas où elle procéderait à la cession des immeubles de la SCPI, en l'absence de décision de dissolution amiable pris par les associés.

Cette commission sur la cession des immeubles de la SCPI est fixée à un montant forfaitaire égale à 1% du prix HT net vendeur versé à la SCPI dans le cadre de la cession d'actif réalisée (déduction ainsi faite de tous frais et impôts versés dans le cadre de la cession, et notamment l'impôt versé au titre de la plus-value).

Cette commission sera facturée à la SCPI, et prélevée par la Société de gestion dans le mois suivant la date de cession définitive de l'immeuble ».

Le reste de l'ARTICLE 18 des statuts reste inchangé.

## Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 33 des statuts de la manière suivante en rajoutant en fin d'article la mention suivante :

« Jusqu'à l'assemblée statuant sur la clôture des opérations de liquidation :

Le conseil de surveillance sera maintenu dans les conditions prévues par les statuts de la SCPI.

La Société de gestion aura droit, en sa qualité de liquidateur, à une commission portant sur la cession des actifs réalisés dans le cadre des opérations de liquidation.

Cette commission sur la cession des immeubles de la SCPI réalisée dans le cadre des opérations de liquidation amiable de ladite SCPI est fixée à un montant forfaitaire égale à 1% du prix HT et net vendeur versé à la SCPI dans le cadre de la cession d'actif réalisée (déduction ainsi faite de tous frais et impôts versés dans le cadre de la cession, et notamment l'impôt versé au titre de la plus-value).

Cette commission sera facturée à la SCPI, et prélevée par la Société de gestion dans le mois suivant la date de cession définitive de l'immeuble.

Le liquidateur aura droit au remboursement des frais avancés par lui, pour le compte et dans l'intérêt de la SCPI, dans le cadre des opérations de cession des actifs de la SCPI.

Pour chaque vente d'immeubles faisant partie du patrimoine de la SCPI, le liquidateur présentera au conseil de surveillance, un état détaillé comportant :

- Les frais supportés par la SCPI,
- les frais supportés par le liquidateur,
- les frais supportés par l'acquéreur,
- le prix net vendeur encaissé par la SCPI.

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

Pour chaque vente d'immeubles, le conseil de surveillance sera donc appelé à se prononcer pour donner son avis quant à la conformité de la détermination de la commission versée par la SCPI PI4 au liquidateur dans le cadre de la cession des actifs de la SCPI et quant aux modalités de remboursement des frais avancés par la Société de gestion pour le compte de la SCPI. »

Le reste de l'ARTICLE 33 des statuts est inchangé.

# 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.





