



SCPI  
MALRAUX

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 5



# Sommaire

<b>5</b>	<b><u>Informations</u></b>
<b>6</b>	<b><u>Panorama</u></b>
<b>7</b>	<b><u>Chiffres clés</u></b>
<b>8</b>	<b><u>Rapport de la Société de gestion, Liquidateur</u></b>
<b>22</b>	<b><u>Les comptes au 31 décembre 2023</u></b>
<b>26</b>	<b><u>Annexes financières</u></b>
<b>32</b>	<b><u>Rapport du Commissaire aux comptes</u></b>
<b>36</b>	<b><u>Rapport du conseil de surveillance</u></b>
<b>40</b>	<b><u>Projets de résolutions</u></b>
<b>46</b>	<b><u>Glossaire</u></b>





# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 5

Société civile de placement immobilier  
en liquidation

2, rue de la Paix - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris 490 940 442

Visa AMF n° 06-17 du 1<sup>er</sup> août 2006

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €

Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris

RCS PARIS 345 004 436

Agrément AMF n° GP 120000008 du 29 février 2012

### Direction de la Société

**Président-directeur général :**

Monsieur Gilbert Rodriguez

**Directeur général délégué :**

Monsieur Jean-François Talon

**Directeur général délégué :**

Monsieur Emilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

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

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

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

### 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 lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juillet 2019. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Conseil de surveillance

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

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

# 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

SCPI  
MALRAUX



**Surface**

répartis sur 27 immeubles

**9 338 m<sup>2</sup>**



**Capitalisation\***

**31,7 M€**



**Associés\***

**298**



**Valeur de réalisation**  
par part

**3 261,52 €**



# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur





# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

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

Au 31 décembre 2023, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 298 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	25 356 800 €	3 962	288
2020	25 356 800 €	3 962	291
2021	25 356 800 €	3 962	297
2022	25 356 800 €	3 962	298
2023	25 356 800 €	3 962	298

## Marché des parts

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

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

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

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 CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

## Emprunt bancaire

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

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31 décembre 2013.
- En février 2015, la Société de gestion a demandé la fixation du taux à 2,29%.

- La Société de gestion a également procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191 € ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €.

Au cours de l'exercice 2021, la Société de gestion s'est rapprochée de l'organisme prêteur afin de négocier le taux. Un accord a été signé le 16 décembre 2021 portant celui-ci à 1,75% (et euribor 3 mois) et repoussant le remboursement du prêt au 8 juin 2027, soit 5 ans après la signature de l'acte.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	CAPITAL RESTANT DÙ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
08/06/2022	SOCFIM	IN FINE	6 100 000 €	5 ans	ACQUISITIONS	5 320 938 €	EURIBOR 3 MOIS	1,75%	08/06/2027
TOTAL EMPRUNT			6 100 000 €			5 320 938 €			

# 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 ».

### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

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

## Liquidation du patrimoine

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

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

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

VILLE	ADRESSE	NOMBRE DE LOGEMENTS
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	3
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	4
BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	3
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	5
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	7
SEDAN	2, rue de Bayle	4
SEDAN	6, rue de Bayle	4
TOURCOING	21, rue de la Malsence	4
TOURCOING	44, rue des Piats	5

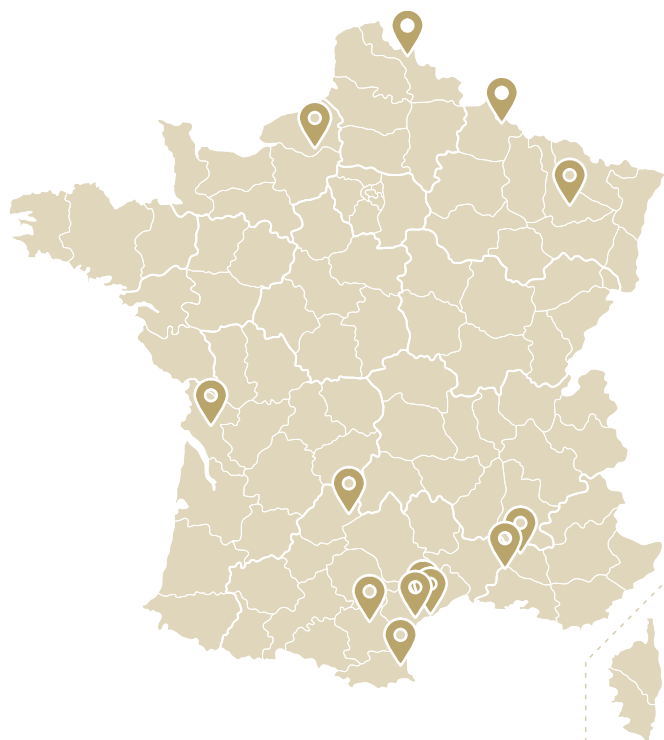
La Société de gestion, liquidateur, a poursuivi la mise en copropriété et la commercialisation des immeubles libres d'engagement fiscal.

Au cours de l'exercice plusieurs cessions ont eu lieu notamment à Valenciennes, Tourcoing, Roubaix et Béziers.

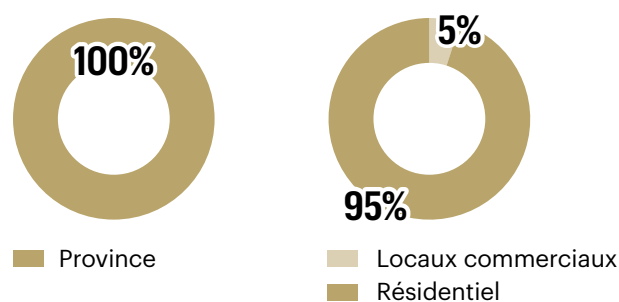
## Ci-dessous la liste des lots cédés par la SCPI Pierre Investissement 5

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT(S)/BLOC	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE (M <sup>2</sup> )
22/08/2023	TOURCOING	44, rue des Piats	Lots 1,2,3,10 & en annexe 11,30,31,32,33,34	4	251,29
25/09/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lot 6	1	48,71
03/10/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lots 2-4-5	1	59,54
16/10/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lots 1-3	1	53,22
22/11/2023	BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	Bloc	1	90,37
08/12/2023	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	Bloc	4	362,69

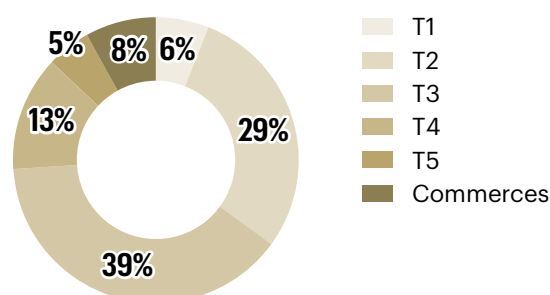
## Répartition géographique du patrimoine



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



## Répartition du patrimoine par typologie de logements





# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

En 2023, les revenus locatifs appelés par la SCPI se sont élevés à 547 237 €, en baisse par rapport à 596 505 € en 2022, principalement due à la liquidation des biens. Les loyers encaissés cette année se chiffrent à 430 213,47 €, en comparaison avec 563 742 € en 2022.

## Gestion locative

Le cabinet Valority perçoit des honoraires correspondant à 6% hors taxes du loyer annuel hors charges pour la commercialisation locative. En ce qui concerne les tâches administratives, il touche 5% hors taxes sur les encaissements, puis 2,5% du montant de la facture pour la gestion technique.

En 2023, la SCPI a versé à la Société administrateur de biens un total de 51 774 € pour la gestion administrative et technique des immeubles ainsi que leur commercialisation, en comparaison avec 47 638 € en 2022.

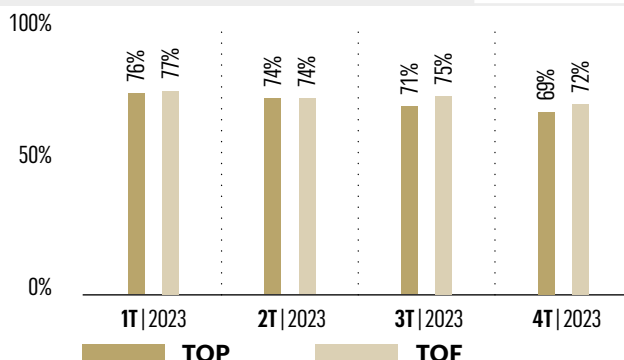
## Les indicateurs de performance

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.

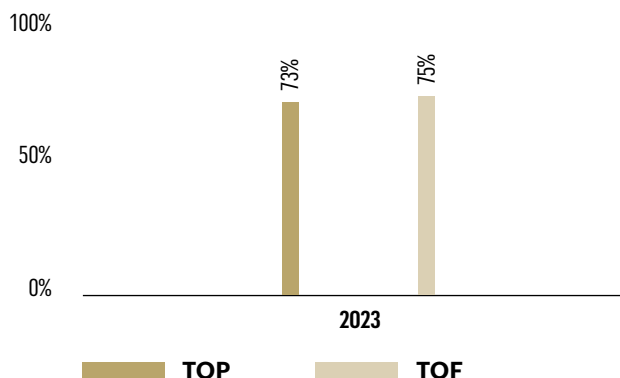
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers 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



### Taux d'occupation physique et financier annuel

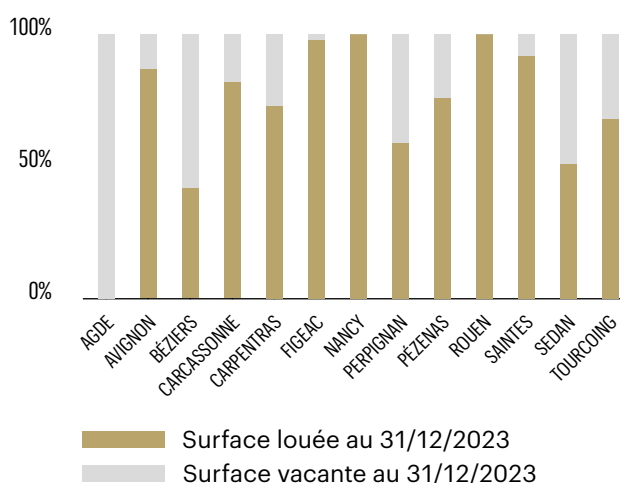


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

L'augmentation du taux de vacance locative est le résultat de divers facteurs, incluant notamment la décision de mettre en vente certains biens du patrimoine. En ce qui concerne les immeubles situés au 16 rue Bages à Agde et au 6 rue de la Manche à Perpignan, les répercussions directes des incendies survenus jouent également un rôle significatif.

### État locatif



## Contentieux en cours

### Contentieux locatif

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses à 196 873 € à la clôture de l'exercice 2023.

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

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

### Contentieux entre la SCPI et la société ESSET

Le 29 mai 2019, la SCPI et la société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT aux droits de laquelle vient ESSET ont conclu un mandat de gestion aux termes duquel la SCPI a confié à ESSET la gestion de l'ensemble de son patrimoine immobilier. Aux termes de ce mandat, ESSET devait assurer pour le compte de la SCPI et sur son patrimoine :

- La commercialisation locative,
- La gestion technique,
- La comptabilité,
- Le contentieux locatif,
- Le « reporting ».

Par lettre recommandée avec avis de réception du 28 mai 2022, la SCPI a résilié ce mandat. La résiliation a pris effet au 30 juin 2022. ESSET a été particulièrement défaillante dans l'exécution des obligations mises à sa charge aux termes du mandat de gestion qui lui a été confié par la SCPI. Ces carences ont eu d'importantes conséquences néfastes sur les recettes et les performances de la SCPI qui n'ont eu de cesse de se dégrader, ainsi que sur la valorisation de son patrimoine. Les préjudices en résultant pour la SCPI sont les suivants :

- préjudices de pertes de loyers et de coûts de remise en état des immeubles en résultant ;
- autres préjudices en résultant (solde créateur non reversé à la SCPI, charges récupérables non appelées aux locataires, remboursement d'une partie des honoraires versés par la SCPI, dépréciation de son patrimoine, préjudice moral).

Après la résiliation du mandat de gestion, la SCPI a confié la gestion de son patrimoine à la Société VALORITY. ESSET a également été défaillante dans la restitution des dossiers à son ex-mandant. Le 8 janvier 2024, la SCPI a assigné la Société ESSET devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Nanterre, à l'effet de :

- déclarer recevable et bien fondée la SCPI en toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- condamner la Société ESSET à payer à la SCPI les sommes suivantes :
  - 164 019,03 € au titre des pertes locatives ;
  - 61 034,90 € au titre des coûts de remise en état ;
  - 2 323,91 € au titre de l'indemnité payée à une locataire ;
  - 2 886,73 € au titre des soldes créanciers non reversés ;
  - 115 180,40 € au titre des charges récupérables non facturées ;
  - 1 633 000 € au titre de la dépréciation de son patrimoine immobilier ;
  - 50 000 € au titre du préjudice moral subi.
- condamner la Société ESSET à payer à la SCPI la somme de 10 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner ESSET aux entiers dépens.

La procédure de mise en état est en cours.

## Provision pour gros entretien

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

entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 117 109 € 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 -205 897 €, soit -51,97 € par part.

L'exercice 2023 fait apparaître une perte comptable de 328 996 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable 2023 de -328 996 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 220 780 € :

PERTE DE L'ANNÉE 2023	(328 996) €
Résultat à affecter au 31/12/2023	(328 996) €
Poste "Report à nouveau"	549 776 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	(328 996) €
Poste "Report à nouveau" après affectation	220 780 €

## Placement de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fonds en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), la Société de gestion, liquidateur, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2023.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée d'un an, a été réalisé à un taux compétitif de 3,59%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

## Perspectives pour les exercices à venir

Les objectifs pour l'année 2024 sont les suivants :

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





# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 17 701 000 € hors droits, soit une variation de -8,85%.

**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'appréciée.

**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 comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	REMBOURSEMENT SUBVENTION ET AFUL	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE HD AU 31/12/23
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000 €	1 166 496 €	(13 764) €	1 521 732 €	910 000 €
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000 €	606 687 €	(11 486) €	975 201 €	740 000 €
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000 €	624 621 €	-	1 154 621 €	720 000 €
BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	235	236 000 €	563 393 €	(6 712) €	792 681 €	410 000 €
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400 €	638 261 €	(7 598) €	823 063 €	510 000 €
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000 €	767 302 €	(9 928) €	959 374 €	520 000 €
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200 €	388 526 €	(4 669) €	467 057 €	280 000 €
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000 €	801 657 €	-	1 271 657 €	1 180 000 €
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500 €	2 038 428 €	(50 256) €	2 370 672 €	1 040 000 €
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000 €	1 524 601 €	93 169 €	2 117 770 €	1 140 000 €
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000 €	456 187 €	(93 169) €	575 018 €	480 000 €
NANCY	43, rue Sainte-Catherine	562	659 200 €	1 252 100 €	-	1 911 300 €	1 410 000 €
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000 €	807 268 €	117 254 €	1 169 522 €	770 000 €
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000 €	538 669 €	90 687 €	887 356 €	476 000 €
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000 €	238 890 €	-	353 890 €	205 000 €
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000 €	456 600 €	-	641 600 €	340 000 €
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000 €	730 565 €	6 458 €	1 127 023 €	540 000 €
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000 €	723 639 €	32 485 €	1 136 124 €	750 000 €
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000 €	531 474 €	-	991 474 €	690 000 €
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000 €	365 203 €	-	625 203 €	520 000 €
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000 €	478 513 €	-	678 513 €	500 000 €
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000 €	609 841 €	-	1 009 841 €	790 000 €
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000 €	391 619 €	-	581 619 €	480 000 €
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000 €	538 557 €	-	776 557 €	600 000 €
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000 €	2 441 165 €	-	2 881 165 €	1 070 000 €
TOURCOING	21, rue de la Malcense	339	152 303 €	949 233 €	(12 084) €	1 089 452 €	500 000 €
TOURCOING	44, rue des Piats	68	136 254 €	766 328 €	(9 663) €	892 919 €	130 000 €
<b>TOTAUX</b>		<b>9 338</b>	<b>8 265 857 €</b>	<b>21 395 823 €</b>	<b>120 724 €</b>	<b>29 782 404 €</b>	<b>17 701 000 €</b>

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

## 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	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de réalisation	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de reconstitution	16 137 249 €	4 073,01 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	175,33 €	100%	164,13 €	94%	188,12 €	98%	175,51 €	99%	163,62 €	87%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	2,98 €	2%
Produits divers	0,47 €	0%	10,14 €	6%	3,47 €	2%	1,56 €	1%	20,96 €	11%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>175,80 €</b>	<b>100%</b>	<b>174,28 €</b>	<b>100%</b>	<b>191,59 €</b>	<b>100%</b>	<b>177,07 €</b>	<b>100%</b>	<b>187,56 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	82,30 €	47%	92,54 €	53%	87,59 €	46%	22,79 €	13%	21,29 €	11%
Autres frais de gestion	31,76 €	18%	56,30 €	32%	36,35 €	19%	29,79 €	17%	42,80 €	23%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,39 €	2%	6,15 €	4%	1,71 €	1%	5,96 €	3%	3,25 €	2%
Charges locatives non récupérées	3,99 €	2%	17,37 €	10%	9,93 €	5%	69,91 €	39%	98,10 €	52%
Charges financières	35,36 €	20%	35,26 €	20%	35,26 €	18%	35,93 €	20%	75,08 €	40%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>157,80 €</b>	<b>90%</b>	<b>207,62 €</b>	<b>119%</b>	<b>170,84 €</b>	<b>89%</b>	<b>164,38 €</b>	<b>93%</b>	<b>240,51 €</b>	<b>128%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	4,86 €	3%	32,00 €	18%	13,10 €	7%	6,38 €	4%	30,08 €	16%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>4,86 €</b>	<b>3%</b>	<b>32,00 €</b>	<b>18%</b>	<b>13,10 €</b>	<b>7%</b>	<b>6,38 €</b>	<b>4%</b>	<b>30,08 €</b>	<b>16%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>162,66 €</b>	<b>93%</b>	<b>239,62 €</b>	<b>137%</b>	<b>183,94 €</b>	<b>96%</b>	<b>170,76 €</b>	<b>96%</b>	<b>270,59 €</b>	<b>144%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>21,52 €</b>	<b>12%</b>	<b>(41,82) €</b>	<b>-24%</b>	<b>19,29 €</b>	<b>10%</b>	<b>6,31 €</b>	<b>4%</b>	<b>(83,04) €</b>	<b>-44%</b>
Variation report à nouveau	12,79 €	0%	12,79 €	0%	(41,82) €	0%	6,31 €	-	(83,04) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	8 000 €	4 434,00 €	2,19%	3,95%	-	-
2020	8 000 €	4 281,23 €	2,05%	3,83%	-	-
2021	8 000 €	3 993,53 €	2,38%	4,77%	-	-
2022	8 000 €	3 840,86 €	1,88%	3,92%	-	-
2023	8 000 €	3 261,52 €	1,73%	4,23%	-	-

(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 s'élèvent pour l'exercice 2023 à 64 146 € TTI au titre de l'administration de la société et à 65 438 € au titre de la cession des immeubles.

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

L'assemblée générale du 27 juin 2023 des associés s'est prononcée en faveur d'une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective des membres.

Au cours de l'exercice 2023, le montant effectif des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'élève à 4 200 €. Le montant des jetons de présence était forfaitairement de 350 € par membre présent et par réunion.

Dans le cadre de sa mission, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement 4 867 €.

## 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.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire GBA AUDIT ET FINANCE expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire GBA AUDIT ET FINANCE pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement du mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'assemblée générale se prononcera sur

le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## 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. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

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

### Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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







# Les comptes au 31 décembre 2023





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	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	29 071 634 €	17 701 000 €	31 957 459 €	20 604 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(11 370 634) €	-	-	-
Gros entretien	(117 109) €	(117 109) €	(115 016) €	(115 016) €
<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>17 583 891 €</b>	<b>17 583 891 €</b>	<b>31 842 443 €</b>	<b>20 488 984 €</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	513 009 €	513 009 €	472 384 €	472 384 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(196 873) €	(196 873) €	(168 436) €	(168 436) €
Autres créances	22 324 €	22 324 €	3 450 €	3 450 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	450 000 €	450 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	170 618 €	170 618 €	658 622 €	658 622 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>959 077 €</b>	<b>959 077 €</b>	<b>966 021 €</b>	<b>966 021 €</b>
Provisions pour risques et charges	80 947 €	80 947 €	-	-
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 340 577 €	5 340 577 €	6 114 587 €	6 114 587 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	52 250 €	52 250 €	52 786 €	52 786 €
Dettes fournisseurs	136 628 €	136 628 €	77 119 €	77 119 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	3 521 €	3 521 €
Autres dettes	20 603 €	20 603 €	5 212 €	5 212 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>5 631 006 €</b>	<b>5 631 006 €</b>	<b>6 253 226 €</b>	<b>6 253 226 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	26 458 €	26 458 €	34 158 €	34 158 €
Produits constatés d'avance	(16 276) €	(16 276) €	(18 466) €	(18 466) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>10 182 €</b>	<b>10 182 €</b>	<b>15 692 €</b>	<b>15 692 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>12 922 145 €</b>	<b>-</b>	<b>26 570 931 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>12 922 145 €</b>	<b>-</b>	<b>15 217 471 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>25 356 800 €</b>	-	-	<b>25 356 800 €</b>
Capital social de constitution	25 356 800 €	-	-	25 356 800 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>660 277 €</b>	-	-	<b>660 277 €</b>
Primes d'émission	6 149 200 €	-	-	6 149 200 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 488 924) €	-	-	(5 488 924) €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	<b>(11 370 634) €</b>	<b>(11 370 634) €</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(11 370 634) €	(11 370 634) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	<b>4 079 €</b>	-	<b>(1 949 155) €</b>	<b>(1 945 077) €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>524 776 €</b>	<b>25 000 €</b>	-	<b>549 776 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>25 000 €</b>	<b>(25 000) €</b>	<b>(328 996) €</b>	<b>(328 996) €</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>26 570 932 €</b>	-	<b>(13 648 786) €</b>	<b>12 922 145 €</b>



## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	547 237 €	596 505 €
Charges facturées	101 007 €	98 860 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	6 170 €	48 486 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>654 414 €</b>	<b>743 851 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	84 360 €	90 287 €
Travaux de gros entretien	12 865 €	23 615 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	8 263 €	5 708 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	388 665 €	276 988 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>494 153 €</b>	<b>396 597 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>160 261 €</b>	<b>347 254 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	83 030 €	6 185 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	168 436 €	-
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>251 466 €</b>	<b>6 186 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	129 585 €	54 091 €
Charges d'exploitation de la société	39 988 €	63 933 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	7 700 €	4 342 €
Dépréciation des créances douteuses	196 873 €	168 436 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>374 146 €</b>	<b>290 802 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(122 681) €</b>	<b>(284 616) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	11 820 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>11 820 €</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	297 450 €	142 355 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>297 450 €</b>	<b>142 355 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(285 630) €</b>	<b>(142 355) €</b>
Produits exceptionnels	-	104 717 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>104 717 €</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	80 947 €	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>80 947 €</b>	<b>-</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(80 947) €</b>	<b>104 717 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>(328 996) €</b>	<b>25 000 €</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 Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement mentionné ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices.

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2021 de prononcer la dissolution de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation en date du 28 juillet 2021, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

### 2. 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.

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

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

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 117 109 € au 31 décembre 2023.

### 4. Valeurs des terrains

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

### 5. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immobilisations locatives : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 11 370 634 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Créances locataires : pour l'exercice clos, une dotation de 196 873 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

### 7. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble. Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 17 701 000 € HD.

## 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>31 957 459 €</b>	-	<b>2 885 825 €</b>	<b>29 071 634 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	31 957 459 €	-	2 885 825 €	29 071 634 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 957 459 €</b>	-	<b>2 885 825 €</b>	<b>29 071 634 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	CESSIONS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2006	AVIGNON	36, rue du Portail	380 000 €	754 663 €	(159 464) €	975 199 €	-	975 199 €
2006	TOURCOING	21, rue Malcense	152 300 €	1 011 218 €	(74 069) €	1 089 449 €	-	1 089 449 €
2006	SEDAN	6, rue Bayle/rue Mesnil	440 000 €	2 441 165 €	-	2 881 165 €	-	2 881 165 €
2006	CARCASSONNE	8, rue de Verdun	470 000 €	941 311 €	(139 654) €	1 271 657 €	-	1 271 657 €
2006	CARPENTRAS	77/83, rue Raspail	382 500 €	2 025 262 €	(37 089) €	2 370 673 €	-	2 370 673 €
2007	BÉZIERS	24, rue Général Miquel	236 000 €	558 383 €	(1 702) €	792 681 €	-	792 681 €
2007	BÉZIERS	36, avenue Gambetta	192 400 €	634 493 €	(3 830) €	823 063 €	-	823 063 €
2007	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	179 288 €	967 078 €	(115 263) €	1 031 103 €	(1 031 103) €	-
2007	BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	69 840 €	271 960 €	(3 785) €	338 015 €	(338 015) €	-
2007	BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	83 200 €	385 507 €	(1 649) €	467 058 €	-	467 058 €
2007	TOURCOING	44, rue des Piats	136 254 €	840 916 €	(84 252) €	892 918 €	(710 762) €	182 156 €
2007	AGDE	16, rue Louis Bages	369 000 €	1 287 067 €	(134 335) €	1 521 732 €	-	1 521 732 €
2007	SAINTES	41, rue Berthonnière	200 000 €	478 512 €	-	678 512 €	-	678 512 €
2007	BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	202 000 €	823 944 €	(66 570) €	959 374 €	-	959 374 €
2007	PERPIGNAN	3, rue de la Manche	258 000 €	629 356 €	-	887 356 €	-	887 356 €
2007	PERPIGNAN	6, rue de la Manche	115 000 €	238 890 €	-	353 890 €	-	353 890 €
2007	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	245 000 €	829 616 €	(22 348) €	1 052 268 €	-	1 052 268 €
2007	FIGEAC	24, rue Caviale	500 000 €	1 806 077 €	(164 222) €	2 141 855 €	-	2 141 855 €
2007	SAINTES	37, avenue Victor Hugo	260 000 €	404 445 €	(39 242) €	625 203 €	-	625 203 €
2007	SAINTES	9, rue Gambetta	400 000 €	691 775 €	(81 934) €	1 009 841 €	-	1 009 841 €
2008	SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	190 000 €	391 619 €	-	581 619 €	-	581 619 €
2008	PERPIGNAN	32, rue La Grande Réal	390 000 €	766 253 €	(29 230) €	1 127 023 €	-	1 127 023 €
2008	SAINTES	29, rue Berthonnière	238 000 €	538 557 €	-	776 557 €	-	776 557 €
2008	PÉZENAS	10, rue Barbes	380 000 €	800 199 €	(44 076) €	1 136 123 €	-	1 136 123 €
2008	PERPIGNAN	1, rue Fontaine Neuve	185 000 €	503 829 €	(47 229) €	641 600 €	-	641 600 €
2008	FIGEAC	32, rue Faubourg du Pin	212 000 €	549 356 €	(93 169) €	668 187 €	-	668 187 €
2008	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	162 550 €	659 395 €	(16 000) €	805 945 €	(805 945) €	-
2011	NANCY	43, rue Sainte-Catherine	659 200 €	1 252 100 €	-	1 911 300 €	-	1 911 300 €
2012	AVIGNON	9, rue Victor Hugo	530 000 €	624 620 €	-	1 154 620 €	-	1 154 620 €
2012	ROUEN	37, rue de l'Hôpital	460 000 €	531 473 €	-	991 473 €	-	991 473 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>8 677 532 €</b>	<b>24 639 039 €</b>	<b>(1 359 113) €</b>	<b>31 957 457 €</b>	<b>(2 885 825) €</b>	<b>29 071 634 €</b>



## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	31 506 000 €	-	31 506 000 €
Emprunts	6 100 000 €	(779 062) €	5 320 938 €
Achats d'immeubles	(31 957 647) €	190 €	(31 957 457) €
Coûts d'acquisition	(33 316 578) €	-	(33 316 571) €
Subventions d'investissement	1 359 111 €	-	1 359 113 €
Cessions d'immeubles	-	2 885 825 €	2 885 825 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	(1 945 077) €	(1 945 077) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 488 924) €	-	(5 488 924) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>159 429 €</b>	<b>161 877 €</b>	<b>321 306 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	18 460 778 €	32 800 535 €	(14 339 757) €
Actif immobilisé	17 701 000 €	31 957 459 €	(14 256 459) €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>759 778 €</b>	<b>843 076 €</b>	<b>(83 298) €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	316 136 €	303 948 €	12 188 €
Autres créances	48 782 €	37 608 €	11 173 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>364 918 €</b>	<b>341 556 €</b>	<b>23 361 €</b>
Fournisseurs	136 628 €	77 119 €	59 509 €
Autres dettes	89 130 €	79 985 €	9 144 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>225 758 €</b>	<b>157 104 €</b>	<b>68 654 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>139 160 €</b>	<b>184 452 €</b>	<b>(45 292) €</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>620 618 €</b>	<b>658 624 €</b>	<b>(38 006) €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	974 €	-	-	974 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>974 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>974 €</b>
Provisions pour gros entretien	115 016 €	8 263 €	6 170 €	117 109 €
Provisions pour risques et charges	-	80 947 €	-	80 947 €
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>115 016 €</b>	<b>89 210 €</b>	<b>6 170 €</b>	<b>198 056 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	11 370 634 €	-	11 370 634 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	168 436 €	28 437 €	-	196 873 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>168 436 €</b>	<b>11 399 071 €</b>	<b>-</b>	<b>11 567 507 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>284 426 €</b>	<b>11 488 281 €</b>	<b>6 170 €</b>	<b>11 766 537 €</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	76 497 €	-	(70 327)	-	6 170 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	25 441 €	-	59 576 €	-	-	85 017 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	13 079 €	-	10 293 €	-	-	23 372 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	8 320 €	-	-	8 320 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	400 €	-	-	400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>115 017 €</b>		<b>8 262 €</b>		<b>6 170 €</b>	<b>117 109 €</b>





# Rapport du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023





# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 7 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme indiqué dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 6 de l'annexe relatif à l'établissement des comptes annuels en valeurs liquidatives, la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est comparée à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant et, le cas échéant, une provision pour dépréciation est comptabilisée, par imputation directe sur les capitaux propres, pour ramener la valeur bilantielle nette au montant de la valeur actuelle vénale.

### Vérifications spécifiques

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

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

### Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité

d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur.

#### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.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.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 22 avril 2024,

**Le commissaire aux comptes**  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**

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

À l'assemblée générale,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes 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 générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Avec la société Inter Gestion REIM

#### Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 64 146 euros.

#### Commission de cession d'actifs

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2023, un montant de 65 439 euros.

### Avec la société Inter Gestion Groupe

#### Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société Inter Gestion Groupe des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2023.

### Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

#### Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2023.

Paris, le 22 avril 2024,

**Le commissaire aux comptes**  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier LECARON**



# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Durant l'année 2023, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, le 07 février, le 22 mars et le 22 novembre.

Au cours de notre réunion du 28 mars 2024, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

#### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2023, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3962 parts émises pour 298 associés.

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

#### Patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 17 701 000 €.

#### Emprunt

Le montant du capital emprunté s'élève à 6 100 000 €. Le taux de l'emprunt a été renégocié au cours de l'exercice 2023, celui-ci est passé de 2,29% à 1,75% euribor 3 mois.

Les recettes locatives

Les flux facturés au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 547 237€.

#### Rémunération de la Société de gestion et administration de la société

Le montant pris en charge par votre société au titre de la rémunération statutaire de la Société de gestion figure au compte de résultat de l'exercice pour 64 146 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2023 sont les suivants :

- Honoraires de révision comptable (Inter Gestion GROUPE) : 3 096 € TTC

#### Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 28 mars 2024, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de réalisation	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de reconstitution	16 137 249 €	4 073,01 €

#### Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2023 par un perte comptable de 328 996 €.

#### Assemblée générale annuelle

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

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

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris le 28 mars 2024,

Le conseil de surveillance représenté par son Président

**Yann Coudé du Foresto**

Mail : alquezar79@gmail.com

Tel : 06.88.21.53.36



# AVERTISSEMENT À L'ENSEMBLE DES ASSOCIÉS PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE PIERRE INVESTISSEMENT 5

## WARNING

Dans le prolongement de nos avertissement inclus depuis 4 ans dans les rapports annuels de notre SCPI cette note vise à **vous informer concrètement de la dépréciation réelle des actifs gérés par Intergestion pour le compte de notre SCPI.**

En effet 2023 aura vu la cession de plusieurs lots au sein de 4 immeubles détenus par notre SCPI dans les villes de Tourcoing, Valenciennes, Béziers et Roubaix.

L'immeuble de Tourcoing (rue des plats) a été **vendu en copropriété à 47% de son prix de revient initial** (prix d'achat et travaux) et **61% du prix d'expertise repris dans le rapport annuel 2022.**

L'immeuble de Béziers (rue du Puits de la Courte) a été **vendu en bloc 25% de son prix de revient** (prix d'achat et travaux) et **46% du prix d'expertise repris dans le rapport annuel 2022.**

Globalement **les prix de cession** des 4 immeubles **représentent 38% du prix de revient et 64% du prix d'expertise** repris dans le rapport annuel 2022 **après 15 ans d'achat dans un cycle fortement haussier du marché de l'immobilier.**

**Ces exemples confirment :**

- **L'incurie d'Intergestion** dans le choix initial de la localisation des investissements réalisés
- **L'empilage de frais générés par le groupe Intergestion** intervenant dans tous les phases de travaux réalisés
- **L'absence de suivi et de contrôle d'Intergestion** dans les mandats successivement confiés à Ammonitia puis Foncia
- **La dissimulation de la réalité sur la valorisation de nos actifs** dans la présentation du présent rapport annuel ou ce qui précède n'est pas clairement énoncé.

C'est pourquoi **le Conseil de Surveillance propose une résolution exceptionnelle** (portant le numéro 13) devant nous **permettre de mieux vous informer du résultat des missions confiées à Intergestion** dans le cadre de la souscription aux parts SCPI Pierre Investissement 5.

Dans ce cadre nous vous proposons de voter comme suit aux résolutions contenues dans ce rapport :

Résolution 1 : **NON** sur l'approbation des opérations résumées dans le rapport

Résolution 2 : **NON** sur le quitus à Intergestion

Résolution 3 : **OUI** sur le quitus au Conseil de Surveillance

Résolution 4 : **OUI** sur les conventions visées à l'article L 214-106 du CMF

Résolution 5 : **OUI** sur l'affectation des pertes de l'exercice (220 780 €)

Résolution 6 : **NON** sur les valeurs de réalisation et comptable

Résolution 7 : **OUI** sur les jetons de présence

Résolution 8 : **NON** sur le renouvellement du mandat de commissaire aux comptes

Résolution 9 : **OUI** sur le renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Résolution 10 : **OUI** sur les candidats à choisir pour le Conseil de Surveillance

Résolution 11 : **OUI** sur la police d'assurance responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

Résolution 12 : **OUI** sur les pouvoirs pour les formalités légales

**Résolution 13 : OUI** présentée par les membres du Conseil de Surveillance et visant à permettre à votre Conseil de Surveillance de dialoguer directement avec l'ensemble des associés. Cette résolution n'est, bien sûr, pas agréée par Intergestion.

Votre vote à l'Assemblée Générale du 25 juin **est non seulement utile mais indispensable** si nous voulons ensemble **mieux contrôler les actions dont INTERGESTION est responsable** et éviter que notre SCPI se retrouve, comme SCPI Pierre Investissement X **en liquidation.**

**Nous vous invitons donc à voter contre les résolutions 1, 2, 6 et 8 (cf supra).**

N'hésitez pas à **nous transmettre vos procurations** ou/et à prendre contact avec nous.

Yann Coudé du Foresto  
Président du Conseil de Surveillance  
Alquezar79@gmail.com  
06.88.21.53.36





# 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 lui 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 328 996 € € est affectée de la manière suivante :

PERTE DE L'ANNÉE 2023	(328 996) €
Résultat à affecter au 31/12/2023	(328 996) €
Poste "Report à nouveau"	549 776 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	(328 996) €
Poste "Report à nouveau" après affectation	220 780 €

### 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	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de réalisation	12 922 145 €	3 261,52 €
Valeur de reconstitution	16 137 249 €	4 073,01 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective au titre des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance.

### Huitième résolution

L'assemblée générale prend acte que les mandats des commissaire aux comptes titulaire, la société GBA AUDIT ET FINANCE, et suppléant, Monsieur Jean-Pierre Vergne, expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler le mandat de la société GBA AUDIT ET FINANCE en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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

Le mandat du commissaire aux comptes suppléant Monsieur Jean-Pierre Vergne, domicilié 5 rue des Feuillantines - 75005 Paris, n'est pas renouvelé conformément aux statuts en vigueur.



**Neuvième résolution**

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

**Dixième résolution**

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

- Monsieur Bruno Barber
- Monsieur Yann Coudé du Foresto
- Monsieur Jacques Danilo
- Monsieur Luc Le Floch
- Monsieur Patrick Guillot
- Monsieur Franck Morand
- Madame Claude Ybert

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, liquidateur, à l'ensemble des associés par courrier en date du 21 février 2024.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Bruno Barber
- Monsieur Luc Le Floch
- Monsieur Franck Morand
- Monsieur Jacques Danilo
- Monsieur Patrick Guillot
- Monsieur François Gasse
- Monsieur Yann Coudé du Foresto
- Madame Claude Ybert

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

**Onzième 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 1 600 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

**Douzième 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.

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

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Résolution visant à modifier le Règlement du Conseil de Surveillance de la SCPI PI5 : Exposé des motifs

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

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

#### Treizième résolution

L'assemblée générale prend acte que l'article 3.2 du règlement intérieur du conseil de surveillance de la société SCPI PI5 est incompatible avec les missions des membres du conseil de surveillance, et en conséquence décide de supprimer cet article du règlement intérieur de la SCPI PI5 à compter de ce jour, le reste de l'article 3 restant inchangé, à l'exception de la numérotation des sous parties de l'article 3 qui doit désormais tenir compte de la partie supprimée.

### Résolutions visant à modifier les ARTICLES 18 et 31 des statuts : Motifs des résolutions

Les associés signataires proposent à l'assemblée générale de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 une résolution visant à modifier les ARTICLES 18 et 31 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 prévoient actuellement que la société de gestion, dans le cadre de la cession des immeubles de la SCPI PI5 perçoit :

- Une commission fixée à un taux maximum de 6% HT du prix de cession de ces actifs, lorsque cette cession est réalisée en dehors des opérations de liquidation amiable de la société (ARTICLE 18 des statuts).
- Une rémunération égale, au maximum, à 5% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique, lorsque la cession des actifs est réalisée dans le cadre des opérations de liquidation amiable (étant ici précisé que la Société de gestion actuelle est actuellement désignée liquidateur amiable de la SCPI et donc perçoit cette rémunération dans le cadre de son activité).

Les associés signataires constatent que :

- D'une part, les rémunérations précitées sont imprécises dans la mesure où elles fixent un montant maximum de rémunération mais sans fixer un montant effectif versé à la Société de gestion dans le cadre des opérations de cession de ces actifs.
- D'autre part, les rémunérations prévues au titre de la cession des actifs apparaissent comme excessives au regard d'autres SCPI « fiscale » similaires qui fixe la rémunération de la Société de gestion dans le cadre de la cession des actifs de la 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.
- Enfin, il sera observé que cette rémunération apparaît également comme excessive, 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 charge de la rédaction des actes de cession.

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 Société des frais supportés par la Société de gestion dans le cadre de ces opérations de cession.

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

#### Quatorzième 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 et remplacée par la mention suivante :

« Une commission sur la cession des immeubles de la Société sera versée à la Société de gestion pour le cas où elle procéderait à la cession des immeubles de la société en l'absence de décision de dissolution amiable pris par les associés.

Cette commission sur la cession des immeubles de la Société est fixée à un montant forfaitaire égale à 1% du prix HT et net vendeur versé à la Société 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 Société, 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.

#### Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'ARTICLE 31 des statuts de la manière suivante :

La mention suivante :

« Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale au maximum à 5% HT du produit net de tous droits de chaque cession constatée par acte authentique » est supprimée et remplacée par la mention suivante :

« 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 Société réalisée dans le cadre des opérations de liquidation amiable de la société est fixée à un montant forfaitaire égal à 1% du prix HT et net vendeur versé à la Société 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 Société, et prélevée par la Société de gestion dans le mois suivant la date de cession définitive de l'immeuble.

Par ailleurs, il est rajouté à l'ARTICLE 31 des statuts la mention suivante.

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 Société ;
- 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 Société.

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

Pour chaque vente d'immeubles, le Conseil de surveillance sera appelé à se prononcer pour donner son avis quant à la conformité de la détermination de la commission versée par la société SCPI PI 5 au liquidateur dans le cadre de la cession des actifs de la société et des modalités de remboursement des frais avancés par la Société de gestion par la Société. »

Le reste de l'ARTICLE 31 des statuts est inchangé.





# Glossaire

## AGRÈMENT

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

## AIFM

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

## AMF

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

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

## ASPIM

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN 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 prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI**

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

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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

**Inter Gestion REIM**

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