



SCPI  
**MALRAUX**

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 6



# Sommaire

**5** Informations

**6** Panorama

**7** Chiffres clés

**8** Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

**22** Les comptes au 31 décembre 2023

**26** Annexes financières

**32** Rapports du Commissaire aux comptes

**38** Rapport du conseil de surveillance

**40** Projets de résolutions

**46** Glossaire



# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 6

Société civile de placement immobilier en liquidation  
2, rue de la Paix - 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 500 632 138  
Visa AMF n° 07-31 du 27 novembre 2007

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

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

### Direction de la Société

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

## Organes de contrôle

### Commissaire aux comptes

**Titulaire :** FORVIS MAZARS, domicilié : Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représentés par Monsieur Gilles Maignan et Monsieur Alexandre Kasse - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Conseil de surveillance

Madame Marie-Laure PELLOTIER (présidente), Monsieur Olivier BERNEZ, Madame Catherine BERTHOL, Monsieur Patrick HANS, Monsieur Daniel LE DOUJET, Monsieur Jean-Louis MICHAUD, Monsieur Marc OUTTIER et Monsieur Jean THORIN.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Expert Immobilier

Le Crédit Foncier Immobilier Expertise a été nommé en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale des associés du 21 novembre 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.

# Panorama

## | 2023 :



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

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

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

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

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

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés



**Surface**

répartis sur 18 immeubles

**8 893 m<sup>2</sup>**



**Capitalisation\***

**27,5 M€**



**Associés\***

**265**



**Valeur de réalisation**

par part

**1 575,94€**

# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de la SCPI se répartit entre 265 associés détenant 3 438 parts, pour un capital social de 22 003 200 €, soit 27 369 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(1)</sup>
2019	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2020	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2021	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2022	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
<b>2023</b>	<b>22 003 200 €</b>	<b>27 369 200 €</b>	<b>3 438</b>	<b>265</b>	<b>8 000 €</b>

1. Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur

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

## Marché des parts

Aucun ordre de vente n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

### À titre d'information :

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

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

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

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucune demande de cession ou de retrait 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 CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSION	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

## Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026.

Au 31 décembre 2023, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux révisable de 1,30%
- Capital restant dû 8 000 000 €
- Échéance annuelle 162 902 €

Le 15/07/2021, un CAP de taux a été mis en place pour un montant nominal de 6 000 000€ auprès de la banque PALATINE. Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%. Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais

et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, les ratios suivants aux valeurs indiquées dans l'acte d'emprunt :

**LOAN TO VALUE (LTV)** : désigne le rapport de l'endettement sur la valeur d'expertise hors droits. Sa valeur doit être inférieure ou égale à 60% maximum.

Au 31/12/2023, la LTV de la SCPI est de 54,61%.

**INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)** : désigne le ratio qui permet de déterminer le niveau de facilité avec lequel la SCPI pourra payer ses intérêts dus au regard de l'encours de sa dette. Sa valeur doit être supérieure ou égale à 200% minimum.

Au 31/12/2023, l'ICR de la SCPI est de 102,7%.

En cas de non-respect de l'un ou plusieurs de ces ratios, la banque PALATINE disposera de la faculté d'exiger, de façon immédiate, toutes les sommes dues en capital, intérêts et accessoires par la SCPI.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX INITIAL	DATE DE REMBOURSEMENT
25/06/2021	PALATINE	IN FINE	8 000 000 €	5 ans	Refinancement de l'ancien crédit + besoins généraux de l'emprunteur	Variable 1,30%	25/06/2026
<b>TOTAL EMPRUNT</b>						<b>8 000 000 €</b>	

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centres villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine a été acquis entre 2007 et 2011, sur la base d'un prix moyen qui ressort à 1 120 € par m<sup>2</sup> habitable hors travaux.

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

VILLE	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOTS
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	418	6
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	469	6
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	356	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	300	3
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000 €	1 634	15
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000 €	290	4
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	381	5
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	829	14
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 147	14

PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	331	4
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000 €	393	7
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000 €	184	3
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	327	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	185	4
SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	700 000 €	576	8
SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	240 000 €	143	3
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	713	10
<b>TOTAUX</b>		<b>10 103 024 €</b>	<b>8 893</b>	<b>119</b>

## Cession d'actif

Deux offres d'achat ont été acceptées au cours de l'exercice pour les immeubles 2 rue Rousset et 8 rue Magnanat à Sarlat-La-Caneda.

Ci-dessous les actifs cédés au cours des exercices précédents :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/ BLOC	SURFACE (M <sup>2</sup> )	PRIX NET VENDEUR
19/04/2021	TOURCOING	52, rue de Guisnes	Bloc	160	190 000 €

## Evènements post-clôture / Continuité d'exploitation

La SCPI poursuit la vente de son patrimoine dans le cadre de la liquidation.

Une offre d'achat pour l'immeuble situé au 9, rue de Strasbourg à Nantes a été reçue et acceptée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, d'un montant de 3 100 000 € net vendeur.

Suite aux due-diligences, le potentiel acquéreur a soumis une offre révisée à hauteur de 2 600 000 € net vendeur, compte-tenu du montant des travaux prévisionnels de remise en état et de conformité énergétique de l'immeuble. En application de la 17<sup>e</sup> résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 modifiant l'ARTICLE 31 des statuts, cette offre a été soumise à l'approbation du conseil de surveillance et a été refusée.

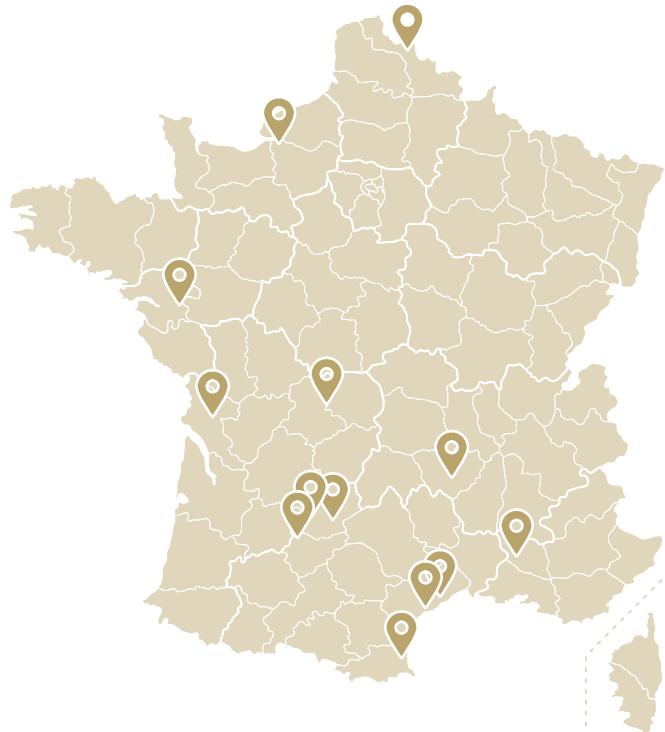
Dans ces conditions, il existe une incertitude sur la capacité de la SCPI à faire face à ces engagements financiers en raison d'une trésorerie réduite.

La Société de gestion, liquidateur, a informé les membres du conseil de surveillance au cours de plusieurs réunions des conséquences possibles de leurs décisions sur l'exploitation du fonds.

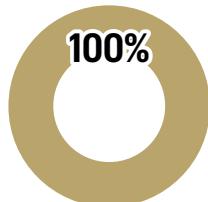
Afin de prévenir le risque probable de cessation de paiement, la Société de gestion, liquidateur, considère qu'il est indispensable de parvenir dans les plus brefs délais à la vente de cet actif.

La Société de gestion, liquidateur, n'a recueilli aucune offre d'acquisition concurrente à ce stade.

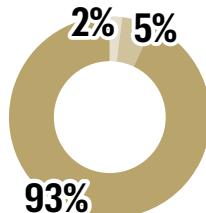
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine

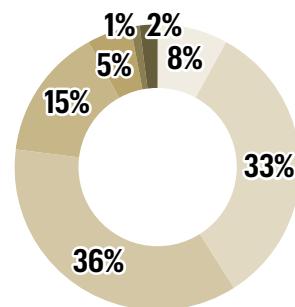


Province



Bureaux  
Locaux commerciaux  
Résidentiel

## Répartition du patrimoine par typologie de logements



T1  
T2  
T3  
T4  
T5  
T6  
Commerces

## Subventions

Le montant total cumulé des subventions perçues par la SCPI au 31/12/2023 s'élève à 958 568 €.

VILLE	ADRESSE	ACQUISITION HD	TRAVAUX	SUBVENTIONS
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	808 082 €	132 461 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 476 128 €	56 111 €
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	586 923 €	17 057 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	663 483 €	100 578 €
CAHORS	125, rue Fondu Haute 36 Jean Vidal	1 480 000 €	2 743 163 €	-
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000 €	529 337 €	-
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	823 941 €	-
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 457 312 €	66 032 €
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 489 953 €	-
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	662 072 €	55 238 €
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000 €	1 079 786 €	152 168 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	513 587 €	837 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	398 994 €	-
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	-
SAINTE-S	26, rue des Jacobins	370 000 €	596 236 €	88 569 €
SAINTE-S	6, rue Saint-Michel	205 000 €	339 396 €	-
SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	700 000 €	1 340 132 €	64 518 €
SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	240 000 €	370 374 €	-
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 468 582 €	182 510 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	99 918 €	283 513 €	42 489 €
<b>TOTAUX</b>		<b>10 202 942 €</b>	<b>17 630 991 €</b>	<b>958 568 €</b>

\* Actif cédé au cours de l'exercice 2021

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 506 838 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2022 s'élevaient à 678 913 €.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 55 297 € au titre de l'exercice 2023. En comparaison, au titre de l'exercice 2022 les honoraires s'élevaient à 53 969 €.

## Les indicateurs de performance

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

Le 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 TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

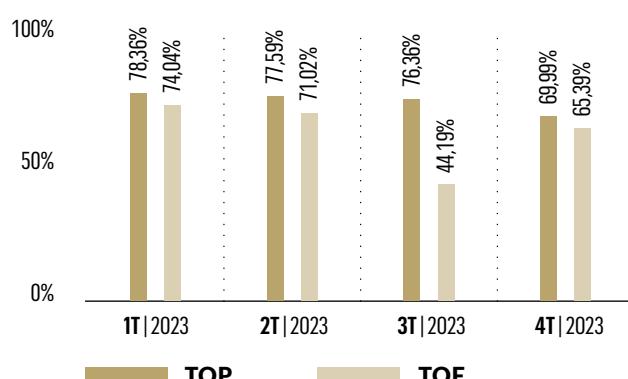
### Taux d'occupation physique et financier annuel



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

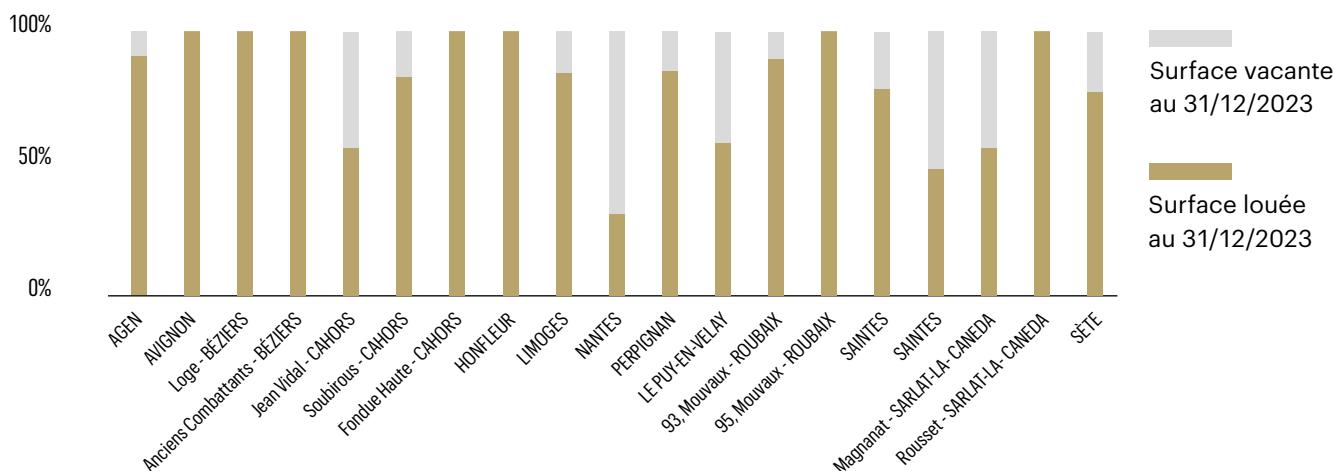
Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

### Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



## État locatif

Le graphique ci-dessous synthétise la situation locative des 19 immeubles au 31 décembre 2023.



## Contentieux en cours

### Contentieux locatif

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2023 s'élève à 72 500 €.

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 inférieures à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances supérieures à 2 ans : provision de 100%.

### Contentieux opposant la SCPI à Gérard COURVOISIER

Par assignation en date du 26 mai 2015, la Société Pierre Investissement 6 a été assignée conjointement avec la Société ACTIGERE par M. COURVOISIER, gérant de la Société LES COMPAGNONS DE LA VIENNE ainsi que par la Société « de NONNES » devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Aux termes de cette assignation, les requérants sollicitent, en premier lieu, un sursis à statuer dans l'attente du prononcé d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris ainsi que d'un jugement devant être rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris dans une procédure ne concernant pas directement la Société Pierre Investissement 6.

En second lieu, les requérants sollicitent la condamnation de la Société Pierre Investissement 6 ainsi que de la Société ACTIGERE à leur verser notamment les sommes suivantes :

- 108 000 € au titre de la perte de salaire de M. COURVOISIER ;
- 106 927 € au titre de son engagement de caution ;
- 85 954 € au titre de son compte courant d'associé ;
- 124 680 € au titre du capital social de l'EURL Les Compagnons de la Vienne ;
- 2 000 € au titre du capital social de l'EURL Les Pavillon de DOMINE ;
- 40 000 € au titre du préjudice moral ;
- 73 326 € à la faveur de l'EURL de NONNE au titre de la perte de loyers versés par l'EURL Les Compagnons de la Vienne.

Cette affaire a fait l'objet d'une ordonnance de sursis à statuer rendue le 8 avril 2016 dans l'attente de la décision à intervenir par la Cour d'appel dans le dossier cité ci-dessus.

Compte tenu de l'arrêt avant dire droit du 25 mai 2016 et de la procédure d'expertise judiciaire devant désormais être diligentée, M. COURVOISIER et la SARL LES NONNES ont formé un nouvel incident devant le juge de la mise en état afin de solliciter le retrait du rôle dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Par ordonnance du 16 décembre 2016, le Tribunal a ordonné un retrait du rôle de cette affaire dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Par conclusions du 10 février 2023, M. COURVOISIER a sollicité la réinscription de cette affaire au rôle de la juridiction et réitéré ses demandes indemnaires en actualisant la somme au titre de son préjudice moral à 50 000 € et la somme de 120 000 € au titre de son engagement de caution.

La demande indemnitaire à la faveur de l'EURL de NONNE au titre de la perte de loyers versés par l'EURL Les Compagnons de la Vienne n'a pas été maintenue dans les dernières écritures du conseil de M. COURVOISIER.

Par conclusions d'incident en date du 05 avril 2023, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a soulevé la préemption de l'instance et ce faisant, l'irrecevabilité à agir de M. COURVOISIER.

Par acte du 29 janvier 2024, le conseil de M. COURVOISIER a assigné en intervention forcée la Société Inter Gestion REIM, en sa qualité de gérant et en sa qualité désormais de liquidateur amiabla de la SCPI.

L'audience de plaidoirie sur incident afin de statuer sur la préemption d'instance fixée au 11 janvier 2024 a été renvoyée au 7 mars 2024.

### Contentieux SCPI Pierre Investissement 6 et Inter Gestion REIM

Par requête adressée au Tribunal de grande instance de Paris au mois de février 2019, la Société Inter Gestion REIM a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI Pierre Investissement 6 dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la Société Inter Gestion REIM entend demander au Tribunal de grande instance de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux

articles 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par décision de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018.

Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le Tribunal de grande instance de Paris a désigné Maître Michèle Lebossé ès-qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI Pierre investissement 6.

Par jugement rendu en date du 1<sup>er</sup> mars 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

- Déclaré inopposable à la Société Inter Gestion REIM la modification apportée aux articles 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018 ;
- Dit en conséquence que la Société Inter Gestion REIM ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 à payer à la Société Inter Gestion REIM la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 aux dépens ;
- Ordonné l'exécution provisoire.

À la requête de 5 membres du conseil de surveillance sur 8 et de 3 associés, le tribunal judiciaire de Paris a rendu une ordonnance en date du 5 mai 2021 :

- Désignant Michèle Lebossé en qualité de mandataire ad hoc de la SCPI Pierre Investissement 6 avec pour mission de relever appel du jugement au nom et pour le compte de la SCPI Pierre Investissement 6 puis de la représenter devant la cour d'appel de Paris et dans toute instance et procédure en lien avec ledit contentieux qui l'oppose à la Société Inter Gestion REIM et ce jusqu'à l'issue définitive du litige ;
- Disant que la rémunération du mandataire ad hoc sera intégralement prise en charge par la SCPI Pierre Investissement 6 ;
- Fixant la provision à verser au mandataire ad hoc à la somme de 4 000 € soit 500 € pour chaque requérant dans les plus brefs délais à peine de caducité de la mesure.

La SCPI Pierre Investissement 6 a interjeté appel en date du 12 mai 2021.

La cour d'appel de Paris a rendu un arrêt le 8 janvier 2024, infirmant le jugement rendu en première instance et déboutant la société Inter Gestion REIM de ses demandes.

La Société Inter Gestion REIM a formé un pourvoi en cassation.

#### **Contentieux relatif à l'immeuble de Nantes, 9 Rue de Strasbourg**

L'immeuble situé 9 Rue de Strasbourg à Nantes a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence en date du 16 décembre 2022, portant sur les lots 501 et 502 situés au 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble, entraînant le relogement des occupants de cet étage ainsi que la cessation du paiement des loyers de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Par requêtes en date du 17 février 2023, la SCPI a intenté devant le Tribunal administratif de Nantes :

- une procédure en référé aux fins de suspension de cet arrêté. Une ordonnance a été rendue en date du 28 mars 2023 rejetant la requête.
- Une procédure au fond aux fins d'annulation de cet arrêté. L'affaire n'a pas encore été audiencée à ce jour.

Les mesures conservatoires ont par ailleurs été prises par la SCPI.

L'immeuble a également fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du 2 mars 2023.

#### **Provision pour gros entretien**

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

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 783 752 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2023 s'élève à 236 878€.

L'exercice 2023 fait apparaître une perte comptable de 605 403 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable 2023 au report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de - 909 376 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 637 €.

PERTE DE L'ANNÉE	-605 403 €
Résultats en attente d'affectation	-909 376 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	-1 514 779 €
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2023	-1 018 857 €
Affectation du solde au report à nouveau	-2 533 637 €

# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par le Crédit Foncier Expertise s'est élevée à 14 650 000 € hors droits prenant en compte la vente de l'actif 52, rue de Guisnes à Tourcoing.

**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	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2023	VALEURS MARCHÉ AU 31/12/2023**
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	767 762 €	1 107 762 €	570 000 €	570 000 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 474 011 €	2 030 290 €	1 400 000 €	1 400 000 €
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	623 974 €	913 974 €	420 000 €	420 000 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	645 860 €	877 860 €	560 000 €	560 000 €
CAHORS	125, rue Fondue Haute (36 Jean Vidal)	1 480 000 €	3 076 274 €	4 556 274 €	1 780 000 €	1 780 000 €
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000 €	593 739 €	823 739 €	310 000 €	205 000 €
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	899 464 €	1 461 964 €	970 000 €	970 000 €
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 558 982 €	2 493 982 €	910 000 €	910 000 €
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 676 592 €	3 876 592 €	3 420 000 €	3 420 000 €
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	691 771 €	1 061 271 €	310 000 €	310 000 €
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000 €	1 061 090 €	1 211 090 €	400 000 €	400 000 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 018 €	699 763 €	190 000 €	190 000 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	466 148 €	180 000 €	180 000 €
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	15 000 €	-	-
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	574 211 €	944 211 €	470 000 €	470 000 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	381 077 €	586 077 €	310 000 €	310 000 €
SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	700 000 €	1 443 641 €	2 143 641 €	770 000 €	649 400 €
SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	240 000 €	412 217 €	652 217 €	200 000 €	172 050 €
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 471 552 €	2 516 552 €	1 480 000 €	1 480 000 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	99 918 €	273 373 €	373 291 €	-	-
<b>TOTAUX</b>		<b>10 202 942 €</b>	<b>18 608 756 €</b>	<b>28 811 698 €</b>	<b>14 650 000 €</b>	<b>14 396 450 €</b>

\* Actif cédé au cours de l'exercice 2021 ; \*\* Les valeurs de marché sont déterminées en fonction des offres d'achat signées durant ou post-clôture de l'exercice 2023.

## 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 au moment de la reconstitution, 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 L.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 à 6,90%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	5 418 082 €	1 575,94 €
Valeur de réalisation	5 418 082 €	1 575,94 €
Valeur de reconstitution	6 766 133 €	1 968,04 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	214,06 €	90,16%	203,32 €	85,86%	218,60 €	85,38%	209,92 €	98,91%	185,80 €	83,14%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	23,35 €	9,84%	33,49 €	14,14%	37,45 €	14,62%	2,32 €	1,09%	37,69 €	16,86%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>237,42 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>236,81 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>256,04 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>212,24 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>223,49 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	104,80 €	44%	94,29 €	40%	143,80 €	56%	38,91 €	18%	34,85 €	16%
Autres frais de gestion	33,53 €	14%	59,67 €	25%	55,39 €	22%	31,88 €	15%	73,14 €	33%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	16,71 €	7%	28,83 €	12%	62,38 €	24%	20,75 €	10%	20,31 €	9%
Charges locatives non récupérées	3,50 €	1%	3,50 €	1%	3,50 €	1%	74,94 €	35%	105,29 €	47%
Charges financières	73,99 €	31%	73,99 €	31%	63,03 €	25%	37,45 €	18%	47,38 €	21%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>232,53 €</b>	<b>97,94%</b>	<b>260,28</b>	<b>109,91%</b>	<b>328,09 €</b>	<b>128,14%</b>	<b>203,93</b>	<b>96,08%</b>	<b>280,98 €</b>	<b>125,72%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	9,70 €	4,10%	24,49 €	2,07%	73,15 €	34,47%	118,60 €	34,47%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,70 €</b>	<b>4,10%</b>	<b>24,49 €</b>	<b>2,07%</b>	<b>73,15 €</b>	<b>34,47%</b>	<b>118,60 €</b>	<b>34,47%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>232,53 €</b>	<b>97,94%</b>	<b>269,98 €</b>	<b>114,01%</b>	<b>352,58 €</b>	<b>130,21%</b>	<b>277,08 €</b>	<b>130,55%</b>	<b>399,58 €</b>	<b>160,19%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>4,89 €</b>	<b>-</b>	<b>(33,17) €</b>	<b>-</b>	<b>(96,53) €</b>	<b>-</b>	<b>(64,84) €</b>	<b>-</b>	<b>(176,09) €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	-	-	-	-	-	-	-	-	(176,09) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultats en attente d'affectation	(37,45) €	-	(70,61) €	-	(199,67) €	-	(264,51) €	-	(264,51) €	-
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. \* % du total des revenus.

## Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

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

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 €	2 327,62 €	2,35%	8,08%	-	-
2020	8 000 €	2 112,64 €	2,20%	8,33%	-	-
2021	8 000 €	2 007,15 €	2,29%	9,14%	-	-
2022	8 000 €	1 837,42 €	2,46%	10,72%	-	-
2023	8 000 €	1 575,94 €	1,84%	9,33%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

## Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

**La valeur IFI 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 59 442 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion, liquidateur, propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2023 pour un montant de 3 333 € TTC.

# RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

# RÉGLEMENTATION

## SFDR / Disclosure

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

## Classification SFDR

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

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

## Règlement Taxonomie

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

## Décret tertiaire

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

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

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

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

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

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

# EXPOSITION AUX RISQUES

## Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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

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



# **Les comptes au 31 décembre 2023**



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	28 438 406 €	14 396 450 €	28 438 406 €	14 690 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(14 041 956) €	-	-	-
Gros entretien	(783 752) €	(783 752) €	(332 729) €	(332 729) €
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>13 612 698 €</b>	<b>13 612 698 €</b>	<b>28 105 677 €</b>	<b>14 357 272 €</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	212 231 €	212 231 €	175 517 €	175 517 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(72 500) €	(72 500) €	(115 773) €	(115 773) €
Autres créances	85 564 €	85 564 €	63 877 €	63 877 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	196 428 €	196 428 €	44 580 €	44 580 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>421 724 €</b>	<b>421 724 €</b>	<b>168 200 €</b>	<b>168 200 €</b>
Provisions pour risques et charges	15 260 €	15 260 €	10 260 €	10 260 €
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 002 630 €	8 002 630 €	8 003 806 €	8 003 806 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	61 752 €	61 752 €	65 396 €	65 396 €
Dettes fournisseurs	172 827 €	172 827 €	142 551 €	142 551 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	27 284 €	27 284 €	11 559 €	11 559 €
Autres dettes	41 205 €	41 205 €	49 665 €	49 665 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>8 320 957 €</b>	<b>8 320 957 €</b>	<b>8 283 237 €</b>	<b>8 283 237 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	51 924 €	51 924 €	74 800 €	74 800 €
Produits constatés d'avance	(347 307) €	(347 307) €	-	-
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>(295 383) €</b>	<b>(295 383) €</b>	<b>74 800 €</b>	<b>74 800 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>5 418 082 €</b>		<b>20 065 441 €</b>	
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>		<b>5 418 082 €</b>		<b>6 317 035 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>22 003 200 €</b>	-	-	<b>22 003 200 €</b>
Capital social de constitution	22 003 200 €	-	-	22 003 200 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>185 313 €</b>	-	-	<b>185 313 €</b>
Primes d'émission	5 366 000 €	-	-	5 366 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 180 688) €	-	-	(5 180 688) €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	<b>(14 041 956) €</b>	<b>(14 041 956) €</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	<b>(14 041 956) €</b>	<b>(14 041 956) €</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	<b>(194 838) €</b>	-	-	<b>(194 838) €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>(1 018 857) €</b>	-	-	<b>(1 018 857) €</b>
<b>Résultats en attente d'affectation</b>	<b>(686 466) €</b>	<b>(222 910) €</b>	-	<b>(909 376) €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(222 910) €</b>	<b>222 910 €</b>	<b>(605 403) €</b>	<b>(605 403) €</b>
<b>Distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>20 065 441 €</b>	-	<b>(14 647 359) €</b>	<b>5 418 082 €</b>

Suite à la décision de mise en dissolution de la SCPI de l'AG du 20 juin 2023, les comptes de la SCPI doivent être arrêtés en valeur liquidative. En conséquence, la valeur bilantielle des immeubles a été dépréciée en contrepartie des capitaux propres pour tenir compte de la perte attendue de leur cession.

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	506 838 €	678 913 €
Charges facturées	131 951 €	42 803 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	13 285 €	38 289 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>652 074 €</b>	<b>760 005 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	119 826 €	133 762 €
Travaux de gros entretien	69 829 €	43 138 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	28 211 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	464 308 €	219 030 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	361 988 €	257 634 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>1 015 951 €</b>	<b>681 775 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>(363 877) €</b>	<b>78 230 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	59 431 €	6 017 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	115 773 €	65 936 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>175 204 €</b>	<b>71 953 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	59 442 €	68 522 €
Charges d'exploitation de la société	155 148 €	45 002 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	27 876 €	20 919 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	72 500 €	115 773 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>314 966 €</b>	<b>250 216 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(139 762) €</b>	<b>(178 262) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	162 902 €	128 761 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>162 902 €</b>	<b>128 761 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(162 902) €</b>	<b>(128 761) €</b>
Produits exceptionnels	70 138 €	1 959 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>70 138 €</b>	<b>1 959 €</b>
Charges exceptionnelles	9 000 €	(3 925) €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>9 000 €</b>	<b>(3 925) €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>61 138 €</b>	<b>5 883 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	<b>(605 403) €</b>	<b>(222 910) €</b>

# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Garanties apportées pour l'emprunt

- Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang sur l'ensemble des biens immobiliers composant le patrimoine ;
- Cession conditionnelle des loyers sur les immeubles donnés en garantie.

### 2. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

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

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

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

### 3. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant

### 4. 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.

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

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

La PGE pour l'exercice 2023 s'élève à 783 753 €.

### 6. Valeurs des terrains

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

### 7. Frais d'acquisition des immeubles

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

### 8. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 72 500€ conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

- Crédits datant de 6 mois à un an : provision de 25%
- Crédits inférieurs à 2 ans : provision de 50%
- Crédits supérieurs à 2 ans : provision de 100%.

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

- Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilançables » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les valeurs des offres d'achat acceptées des immeubles commercialisés ont été retenues. En conséquence, une dépréciation de 14 041 956€ a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

### 10. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret N° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 14 650 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de Sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la Société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

## 11. Subventions

L'état des subventions à « recevoir » est renseigné des montants de subventions notifiées par les différents organismes ou institutions territoriales (ANAH, région, département, communauté d'agglomération, commune etc), lesquels les ont calculés sur la base des projets de travaux initiaux communiqués par la Société de gestion. Ils ne préjugent pas des sommes qui seront effectivement réglées à l'issue des opérations de réhabilitation.

Les mouvements affectant l'état des subventions restant à « recevoir » en cours d'exercice, correspondent aux montants des subventions réglées, ou aux montants des subventions définitivement non réglées (« recalage » de la subvention en fonction du montant de l'assiette de travaux réellement payé, ou « abandon » de la subvention.

## 12. Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine.

Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026. Au 31 décembre 2023, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux révisable de 1,30%
- Capital restant dû 8 000 000 €
- Échéance annuel 162 902 €

Le 15/07/2021, un CAP de taux a été mis en place pour un montant nominal de 6 000 000€ auprès de la banque PALATINE. Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%. Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, les ratios suivants aux valeurs indiquées dans l'acte d'emprunt :

**LOAN TO VALUE (LTV)** : désigne le rapport de l'endettement sur la valeur d'expertise hors droits. Sa valeur doit être inférieure ou égale à 60% maximum.

Au 31/12/2023, la LTV de la SCPI est de 54,61%.

**INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)** : désigne le ratio qui permet de déterminer le niveau de facilité avec lequel la SCPI pourra payer ses intérêts dus au regard de l'encours de sa dette. Sa valeur doit être supérieur ou égale à 200% minimum.

Au 31/12/2023, l'ICR de la SCPI est de 102,7%.

En cas de non-respect de l'un ou plusieurs de ces ratios, la banque PALATINE disposera de la faculté d'exiger, de façon immédiate, toutes les sommes dues en capital, intérêts et accessoires par la SCPI. À ce stade, la banque PALATINE n'a pas mis en oeuvre cette clause d'exigibilité.

## 13. Évènements post-clôture

La SCPI poursuit la vente de son patrimoine dans le cadre de la liquidation.

Une offre d'achat pour l'immeuble situé au 9, rue de Strasbourg à Nantes a été reçue et acceptée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, d'un montant de 3 100 000 € net vendeur.

Suite aux due-diligences, le potentiel acquéreur a soumis une offre révisée à hauteur de 2 600 000 € net vendeur, compte-tenu du montant des travaux prévisionnels de remise en état et de conformité énergétique de l'immeuble. En application de la 17<sup>e</sup> résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 modifiant l'ARTICLE 31 des statuts, cette offre a été soumise à l'approbation du conseil de surveillance et a été refusée.

Dans ces conditions il existe une incertitude sur la capacité de la SCPI à faire face à ces engagements financiers en raison d'une trésorerie réduite.

La Société de gestion a informé les membres du conseil de surveillance au cours de plusieurs réunions des conséquences possibles de leurs décisions sur l'exploitation du fonds.

Afin de prévenir le risque probable de cessation de paiement, la Société de gestion considère qu'il est indispensable de parvenir dans les plus brefs délais à la vente de cet actif.

La Société de gestion n'a recueilli aucune offre d'acquisition concurrente à ce stade.

## 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>28 438 406 €</b>	-	-	<b>28 438 406 €</b>
Locaux commerciaux		-	-	
Habitations	28 438 406 €	-	-	28 438 406 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 438 406 €</b>	-	-	<b>28 438 406 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES À 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2008	TOURCOING	52 rue de Guisnes	373 291 €	(373 291) €	-	-	-
<b>ACTIFS CÉDÉS</b>							
2007	BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	877 860 €	-	877 860 €	-	877 860 €
2007	BÉZIERS	23bis, rue des anciens combattants	913 974 €	-	913 974 €	-	913 974 €
2007	ROUBAIX	93, rue Mouvaux	699 763 €	-	699 763 €	-	699 763 €
2007	SAINTES	26, rue des Jacobins	944 211 €	-	944 211 €	-	944 211 €
2007	SAINTES	6, rue Saint-Michel	586 077 €	-	586 077 €	-	586 077 €
2007	SÈTE	7&9, rue Fondère	2 516 552 €	-	2 516 552 €	-	2 516 552 €
2008	AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	1 107 762 €	-	1 107 762 €	-	1 107 762 €
2008	CAHORS	41, rue des Soubirons	823 739 €	-	823 739 €	-	823 739 €
2008	CAHORS	125, rue Fondue Haute	4 556 274 €	-	4 556 274 €	-	4 556 274 €
2008	LIMOGES	16, rue Elie Berthet	2 493 982 €	-	2 493 982 €	-	2 493 982 €
2008	PERPIGNAN	62&64, rue Dugommier	1 061 271 €	-	1 061 271 €	-	1 061 271 €
2008	LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chenébouterie	1 211 090 €	-	1 211 090 €	-	1 211 090 €
2008	SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	2 143 641 €	-	2 143 641 €	-	2 143 641 €
2008	SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	652 217 €	-	652 217 €	-	652 217 €
2009	NANTES	9, rue de Strasbourg	3 876 592 €	-	3 876 592 €	-	3 876 592 €
2010	AVIGNON	34-36-38, rue des Lices	2 030 290 €	-	2 030 290 €	-	2 030 290 €
2010	HONFLEUR	105 bld Charles V rue Haute	1 461 964 €	-	1 461 964 €	-	1 461 964 €
2011	ROUBAIX	95, rue Mouvaux	466 148 €	-	466 148 €	-	466 148 €
2012	ROUBAIX	93, rue Mouvaux (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
<b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>			<b>28 438 407 €</b>	-	<b>28 438 406 €</b>	-	<b>28 438 406 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>28 811 698 €</b>	<b>(373 291) €</b>	<b>28 438 406 €</b>	-	<b>28 438 406 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	27 369 200 €	-	27 369 200 €
Emprunts	8 000 000 €	-	8 000 000 €
Achats d'immeubles	(28 811 698) €	-	(28 811 698) €
Cessions d'immeubles	373 291 €		373 291 €
Plus ou moins-values de cessions	(194 838) €	-	(194 838) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 180 688) €	-	(5 180 688) €
RAN débiteur	(1 018 857) €	-	(1 018 857) €
Résultats en attente d'affectation	(686 466) €	(222 910) €	(909 376) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(150 057) €</b>	<b>(222 910) €</b>	<b>(372 966) €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	28 261 680 €	28 412 235 €	-150 555 €
Actif immobilisé (net des subventions reçues)	28 438 406 €	28 438 406 €	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-176 726 €</b>	<b>-26 171 €</b>	<b>-150 555 €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	139 731 €	59 743 €	79 988 €
Autres créances	137 488 €	138 677 €	-1 189 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>277 220 €</b>	<b>198 420 €</b>	<b>78 799 €</b>
Fournisseurs	172 827 €	142 551 €	30 276 €
Autres dettes	477 547 €	126 620 €	350 927 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>650 374 €</b>	<b>269 171 €</b>	<b>381 203 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>373 154 €</b>	<b>70 751 €</b>	<b>302 404 €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>196 428 €</b>	<b>44 581 €</b>	<b>151 847 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 127 €	-	-	1 127 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 127 €</b>	-	-	<b>1 127 €</b>
Provisions pour gros entretien	332 729 €	464 308 €	13 285 €	783 752 €
Provisions pour risques et charges	10 260 €	5 000 €	-	15 260 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>342 989 €</b>	<b>469 308 €</b>	<b>13 285 €</b>	<b>799 012 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	115 773 €	72 500 €	115 773 €	72 500 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>115 773 €</b>	<b>72 500 €</b>	<b>115 773 €</b>	<b>72 500 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>459 889 €</b>	<b>541 808 €</b>	<b>129 058 €</b>	<b>872 638 €</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	290 017 €	-	-276 732 €	-	13 285 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	10 960 €	-	693 899 €	-	-	704 859 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	15 150 €	-	40 693 €	-	-	55 843 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	14 300 €	-	4 750 €	-	-	19 050 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 300 €	-	1 700 €	-	-	4 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>332 729 €</b>	-	<b>464 310 €</b>	-	<b>13 285 €</b>	<b>783 753 €</b>

## Information sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présenterons dans les tableaux suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance de la SCPI.

FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernés	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	64 759 €	-	-	91 063 €	155 822 €
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	10%	-	-	14%	24%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal- article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce</b>						
Délais du paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernés	-	-	-	-	-	7
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	140 457 €	140 457 €
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	-	-	-	26%	26%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal- article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce</b>						
Délais du paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 6,

## 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 6 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 commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation qui sont décrits dans les notes « 12. Emprunt bancaire » et « 13. Evènements post-clôture » de l'annexe des comptes annuels.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable décrit dans les notes « Méthodes de présentation des comptes annuels » et « Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels » de l'annexe des comptes annuels relatif à la décision de cessation d'activité et de mise en liquidation de votre société, qui a conduit à présenter les comptes annuels en valeurs liquidatives et à enregistrer une dépréciation de 14 m€ qui a été imputée directement dans les capitaux propres.

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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 la note « Valeurs vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Sauf en cas d'offre d'achat acceptée, ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion en tenant compte d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

En application de la loi, nous signalons que les informations relatives à l'effet de levier requise par l'article 109 du règlement délégué AIFM 231/2013 n'ont pas été fournies dans le rapport de gestion.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

#### Responsabilités de la Société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

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

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

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

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 oeuvre 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 La Défense, le 12 juin 2024

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars

Alexandre KASSE et Gilles MAGNAN

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

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 6,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il nous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en oeuvre 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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Commission de souscription (statutaire)

#### - Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 14,40% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 à la Société de Gestion qui couvre :

- Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public ;
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

### Commission de gestion (statutaire)

#### - Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de Gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 9,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Cette commission se répartie comme suit :

- 8,40% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 ;
- 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 59 442 € TTC au titre de cette commission.

### Commission de gestion de trésorerie (statutaire)

#### - Inter Gestion REIM

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 14,40% TTC des produits financiers nets de frais de gestion pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

**Commission de cession immobilière (statutaire)  
– Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 0,60% TTC du prix de cession des actifs.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

**Commission de cession de parts sociales (statutaire)  
– Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 € TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra la commission de 7,20% TTC du montant de la transaction.

Au titre de l'exercice 2023, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

**Honoraires de révision comptable  
– avec la société Inter Gestion Groupe**

Le 2 janvier 2018, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 janvier 2010 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération des honoraires de révision comptable. Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 6 450 € HT, soit pour rappel une charge de 7 740 € TTC comptabilisée au titre de l'exercice 2022.

En 2023, la prestation de révision comptable ayant été confiée à un cabinet d'expertise comptable (Saint Honoré Partenaires), aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice 2023 à Inter Gestion Groupe au titre de cette convention. Le montant facturé par l'expert-comptable à la SCPI au titre de l'exercice 2023 s'élève à 3 096 € TTC.

**Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage  
– Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage**

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des conventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société ACTIGÈRE sont fixé en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au titre de l'exercice 2023, aucun honoraire de cette nature n'a été comptabilisé et versé par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Paris La Défense, le 12 juin 2024

**Les Commissaires aux comptes**

**Forvis Mazars**

**Alexandre KASSE et Gilles MAGNAN**



# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024

S'il y a une information de l'année qui doit mériter toute l'attention des associés c'est bien le fait qu'aucune vente d'immeuble faisant partie du patrimoine de la SCPI n'est intervenue au cours de l'exercice, alors qu'il y a vraiment urgence en la matière.

A ce jour, le seul bien vendu par INTER GESTION REIM (IGR) est la maison de TOURCOING qui a trouvé acquéreur en 2021. Ce bien acheté 99.918 € dont le prix de revient après travaux était de 373.291€ et dont la valeur d'expertise au moment de la vente était de 210.000 a été cédé pour 194.838€, occasionnant ainsi à la SCPI une perte de 178.453€ sur ce seul immeuble... soit une perte de près de la moitié de ce qu'il nous a coûté à la SCPI.

Pour rappel, la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été votée lors de l'assemblée générale de juin 2023 et IGR a été nommé liquidateur amiable conformément aux statuts. Mais le processus de vente des biens avait déjà été enclenché bien avant ces décisions, par l'ajout de résolutions en AG : dès 2019 le conseil de surveillance avait déjà demandé une mise en vente de certains immeubles rapportant de manière insuffisante, et il avait renouvelé cette demande en 2021, sans effet puisque IGR n'a réalisé AUCUNE vente depuis.

Pourtant, le Conseil de Surveillance a fait tout ce qui lui était possible pour faciliter le processus mis en place, avec en particulier l'organisation de plusieurs visioconférences réunissant le CS et ses interlocuteurs d'IGR en vue de valider les fourchettes de prix de vente admissibles. Car l'une des difficultés rencontrées est de trouver des acheteurs acceptant des prix supérieurs ou égaux aux valeurs d'expertise des biens à vendre. Et la conjoncture actuelle du marché de l'immobilier n'est pas la seule en cause dans cette situation.

Pour le Conseil de Surveillance, il est difficilement admissible de vendre des biens à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise, lesquelles se situent déjà bien en dessous des prix de revient des immeubles. Certains biens ont même des valeurs d'expertise inférieures aux prix d'achats même après avoir financé de coûteux travaux de rénovation. Globalement, le prix de revient du patrimoine actuel de la SCPI est de 28.811.698€ alors de sa valeur d'expertise n'est que de 14.650.000€, soit une perte potentielle de 14.161.698€, près de 50% de l'investissement initial (achat + travaux - subventions).

Vous l'aurez compris, la situation de notre SCPI est de plus en plus inquiétante puisque sans les recettes provenant des ventes de biens, la SCPI va très vite se retrouver en insuffisance de trésorerie. C'est du reste ce qui s'est passé pour une autre SCPI gérée par IGR qui a dû être mise en liquidation judiciaire par la juridiction compétente avec, de plus, le risque pour celle-ci d'une insuffisance d'actifs pour payer les créanciers. Cela veut dire que les associés de cette SCPI ne vont vraisemblablement rien récupérer de leur investissement initial.

Le Conseil de surveillance a pris la décision de se faire aider par des avocats spécialisés afin de lancer une procédure. Il s'agit de se faire indemniser pour les préjudices dus à la gestion fautive de notre SCPI par IGR. Par ailleurs ces mêmes avocats ont repris la procédure en cours concernant l'appel sur le niveau de fixation de la commission sur vente d'immeubles (6 % pour IGR, 0,6% pour les Associés, différence + de 1 Million €). Cet appel a été gagné par La SCPI, mais IGR a décidé d'intenter une action en cassation (action non suspensive).

A ce jour les associés engagés dans la procédure représentent plus de la moitié des parts que compte la SCPI. Il n'est pas trop tard pour ceux qui ne se sont pas encore engagés, de le faire en nous sollicitant directement.

Le sinistre de Nantes a fait l'objet en décembre 2022 d'un arrêté de péril, autorisant les locataires à ne plus payer leurs loyers. Ceci concerne toutes les locations de l'immeuble. Ainsi, la société de gestion a dû rembourser tous les loyers aux locataires qui s'en étaient acquitté. Dès lors c'est environ 90 000 € qui ont manqué aux recettes en 2023.

Avec une conséquence directe sur une trésorerie au plus bas de 44.580€ au 31.12.23 et sur des risques d'insuffisance de trésorerie pour 2024 liés à :

- Des recettes en constante baisse (loyers de 678.913€ en 2022, 506.838€ en 2023).
- Des frais financiers dus à l'emprunt qui explosent, car une partie de l'emprunt est à taux variable, (104.000€ d'échéance annuelle en 2022, 162.902€ pour 2023).
- Des sinistres et des contentieux qui se multiplient. Outre Nantes, le sinistre de SETE pour le dernier en date, devrait entraîner des dépenses importantes sur l'année 2024.

Cette insuffisance de trésorerie renforce le besoin urgent de vente des immeubles, imposant de fait à la SCPI de vendre en bloc et non par lot, ce qui aurait pu contribuer à augmenter les prix de vente. La découpe par lot, plus lente, entraîne des dépenses préalables que la SCPI n'est pas en mesure de pouvoir honorer.

Actuellement, seul l'immeuble de Cahors (rue Soubirous) est sous compromis de vente, à 205 000 €, soit un prix inférieur au prix d'achat de 230 000 € sans compter les travaux pour 593 739 €, Perte sèche de 619 000 € pour la SCPI (75 % de perte???)

Pour l'immeuble de Nantes une offre de vente avait été acceptée à hauteur seulement de 3 100 000 € le 20 mars, compte tenu des éléments cités plus haut, arrêté de péril et insuffisance de liquidité, après qu'une offre plus élevée ait été retirée par l'acquéreur potentiel...Mais l'offre a été ramenée à 2 600 000 €, offre qui a été refusée par le Conseil de Surveillance le 28 mai (voir à ce propos la proposition d'ajout de résolution à l'AG).

Le Conseil de Surveillance va continuer à suivre avec grande attention l'évolution de la situation, aidé en cela par son conseil juridique, pour que les intérêts de la SCPI, donc de nous tous, soient au maximum sauvegardés.

Il convient de préciser qu'aucun frais juridique, à l'exception du mandataire ad hoc, obligatoire pour une SCPI, relatif aux procédures en cours, n'a été facturé à la SCPI pour l'instant. Néanmoins, les membres du Conseil de Surveillance indiquent que, lors de la prochaine Assemblée Générale, ils voteront en faveur d'une résolution prévoyant un budget de dépenses d'assistance juridique comme les années précédentes.

Très cordialement.

Pour le Conseil de Surveillance

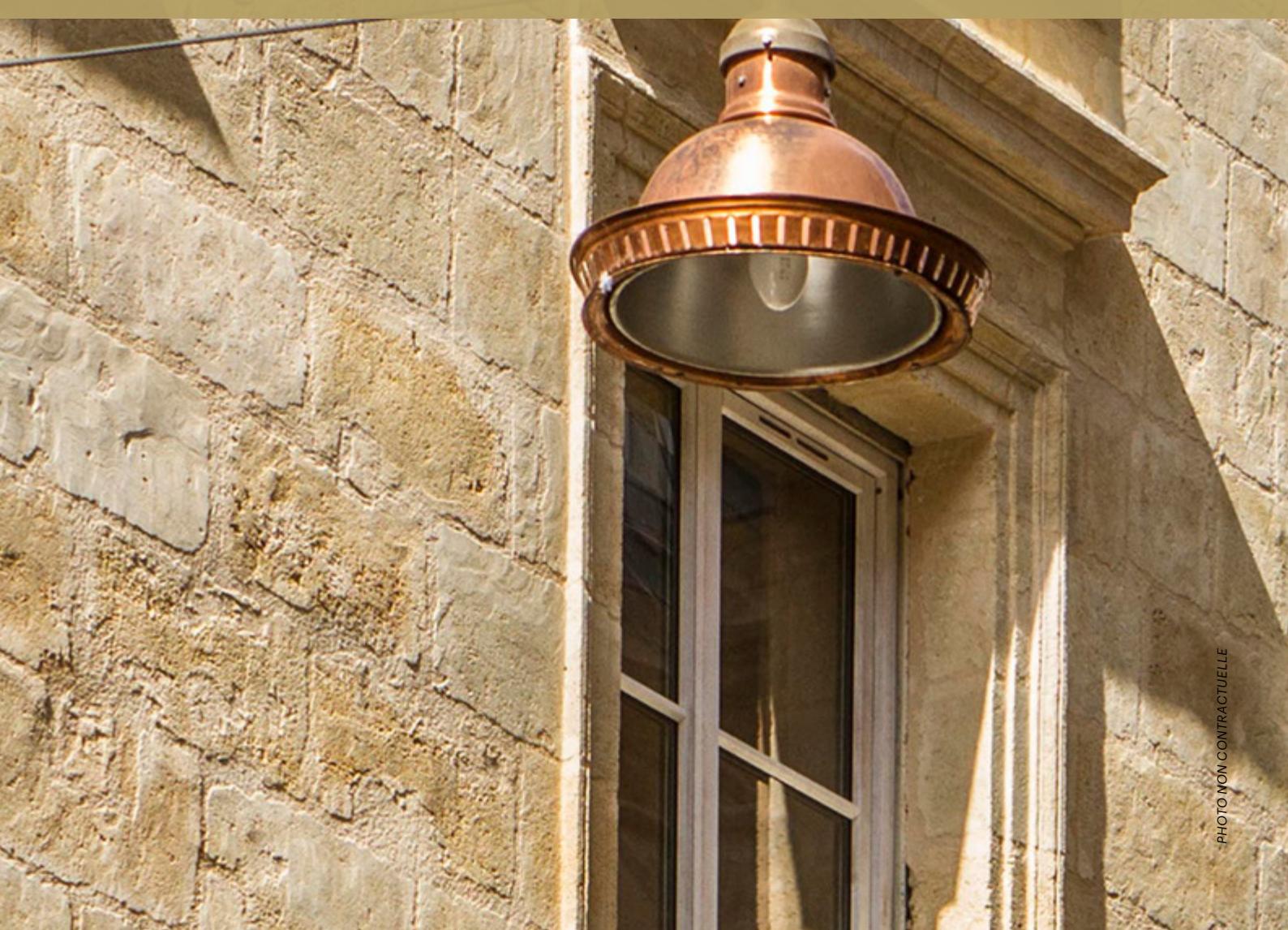
Sa Présidente, Marie Laure PELLOTIER

# 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, prend acte :

- que la sixième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 est affectée d'une erreur matérielle en tant qu'elle indique que le déficit de l'exercice se serait élevé à la somme de 203 151 € au lieu de 222 910 € ;
- que cette erreur matérielle n'affecte pas le montant total du report à nouveau débiteur s'élevant à 1 928 233 € figurant dans les comptes annuels.

Il est rappelé à l'assemblée générale que cette sixième résolution a été rejetée.

### Cinquième 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.

### Sixième 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 605 403 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affection de -909 376 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 637€.

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution 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	5 418 082 €	1 575,94 €
Valeur de réalisation	5 418 082 €	1 575,94 €
Valeur de reconstitution	6 766 133 €	1 968,04 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour les exercices à courir et ce jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

### Troisième 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.

### Quatrième 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.

**Neuvième 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.

**Dixième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier Le Crédit Foncier Immobilier Expertise expirera à l'issue de l'assemblée générale 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et 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.

**Exposé des motifs**

Une offre d'achat pour l'immeuble situé au 9, rue de Strasbourg à Nantes a été reçue et acceptée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, d'un montant de 3 100 000 € net vendeur.

Suite aux due-diligences, le potentiel acquéreur a soumis une offre révisée à hauteur de 2 600 000 € net vendeur, compte-tenu du montant des travaux prévisionnels de remise en état et de conformité énergétique de l'immeuble. En application de la 17<sup>e</sup> résolution adoptée lors de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 modifiant l'ARTICLE 31 des statuts, cette offre a été soumise à l'approbation du conseil de surveillance et a été refusée.

Pour rappel, la rédaction actuelle de l'ARTICLE 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 soumet la cession de tout actif de la SCPI à l'autorisation préalable du conseil de surveillance sur les modalités et conditions de la vente.

En l'absence de vente de l'actif susmentionné, il existe une incertitude sur la capacité de la SCPI à faire face à ces engagements financiers en raison d'une trésorerie réduite.

La Société de gestion, liquidateur, a informé au cours de plusieurs réunions des conséquences possibles des décisions des membres du conseil de surveillance sur la continuité de l'exploitation du fonds.

Afin de prévenir le risque probable de cessation de paiement, la Société de gestion, liquidateur, considère qu'il est indispensable de parvenir dans les plus brefs délais à la vente de cet actif.

La Société de gestion n'a recueilli aucune offre d'acquisition concurrente.

C'est pourquoi, la Société de gestion, liquidateur, propose aux associés de voter pour l'approbation de la vente de cet actif sans requérir l'autorisation préalable du conseil de surveillance.

**Onzième résolution**

L'assemblée générale ordinaire approuve la vente en bloc de l'immeuble situé 9, rue de Strasbourg – 44000 Nantes aux conditions jugées convenables par la Société de gestion, liquidateur et mandate Inter Gestion REIM, ès qualité de liquidateur à cet effet.

**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.

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

## Résolutions à caractère ordinaire

### Motifs de la résolution

#### Introduction

Les associés signataires proposent à l'assemblée générale des associés de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 une résolution visant à imposer à la Société de Gestion INTERGESTION REIM (IGR) la remise en état, à ses frais, de l'immeuble propriété de la SCPI et situé 9, rue de Strasbourg à NANTES.

C'est le plus bel immeuble du patrimoine de la SCPI, un immeuble de prestige, très bien placé au centre-ville. Malheureusement, cet immeuble a fait l'objet d'un sinistre important il y a plus de 6 ans, mal géré par la Société de Gestion et dont les conséquences à ce jour menacent l'équilibre même des finances de la SCPI.

Au moment de la constitution du patrimoine de la SCPI, IGR a acquis ce bien de 1 147 M<sup>2</sup> pour le compte de la SCPI et y a fait réaliser des travaux de rénovation pour 1 676 592 €.

Le prix de revient pour la SCPI de cet immeuble s'élève à 3 876 592 € et sa valeur d'expertise au 31.12.2023 est de 3 420 000 €.

La Société de Gestion a sollicité l'accord du Conseil de Surveillance pour vendre dans l'urgence cet immeuble pour un montant net vendeur de 2 600 000 €, soit une perte potentielle pour la SCPI de 1 276 592 €, rien que sur ce seul bien.

Le Conseil de Surveillance ne pouvait accepter cette proposition compte tenu également de l'écart entre l'offre du candidat à l'achat et la valeur d'expertise, soit moins 820 000 €.

La Société de Gestion justifie cet écart par l'ampleur et le coût des importants travaux de réparation nécessaires à la remise en état de cet immeuble en vue de sa remise en location.

#### Le sinistre

Une fuite d'eau s'est produite au niveau du toit depuis plusieurs années et avec le temps, des infiltrations importantes se sont produites rendant insalubres les appartements situés sous toiture.

Comme le gestionnaire n'a pas donné suite aux nombreuses sollicitations et alertes provenant des locataires, ceux-ci n'ont eu d'autres solutions que de s'adresser au Pôle Protection des Populations de la Direction Générale Territoires de Nantes Métropole pour faire prévaloir leurs droits.

Sur la base des éléments techniques contenus dans le rapport d'expertise en date du 13 décembre 2022 constatant que les désordres étaient susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique, la Présidente de Nantes Métropole a mis en demeure le 16 décembre 2022, par arrêté administratif, la SCPI P6 et donc INTERGESTION d'évacuer les occupants du 5ième étage de l'immeuble.

En raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, un deuxième arrêté administratif en date du 2 mars 2023 met en demeure la SCPI et donc INTERGESTION de réaliser une importante liste de travaux de remise en état de l'immeuble, et ce dans un délai de 9 mois.

A ce jour, comme les travaux ne sont toujours pas réalisés, la SCPI est redevable du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

#### Les responsabilités

Sous la responsabilité de la Société de Gestion, l'assistant à maîtrise d'ouvrage aurait dû faire procéder à une révision de l'étanchéité de la toiture au moment de la rénovation du bâtiment et ce, avant même la mise en location des appartements.

Sous la responsabilité de la Société de Gestion, le gestionnaire local du bien aurait dû intervenir d'urgence dès que les locataires du 5ième étage ont signalé les infiltrations d'eau au niveau de leur logement.

Dès la prise de connaissance de la teneur du premier arrêté, la Société de Gestion aurait dû prendre toutes les dispositions qui s'imposaient pour faire cesser les désordres.

Dès la prise de connaissance de la teneur du deuxième arrêté, la Société de Gestion aurait dû engager en urgence les travaux imposés par l'administration compétente.

La Société de Gestion est donc entièrement responsable d'une situation dont la SCPI n'a pas à supporter les conséquences financières.

#### En conséquence

Il est proposé aux associés de voter en assemblée générale de juin prochain la résolution suivante :

#### Treizième résolution

L'assemblée générale des associés de la SCPI prend acte de la situation de l'immeuble de la SCPI PI 6 sis au 9, rue de Strasbourg, à Nantes.

En conséquence, l'Assemblée générale sollicite de la société de gestion qu'elle communique au conseil de surveillance dans le mois qui suit la tenue de cette assemblée ses observations sur :

- l'origine précis des désordres observés sur l'immeuble précité.
- la qualité des travaux de rénovation effectués.
- la qualité de l'entretien de cet immeuble.
- les raisons pour lesquelles il n'a pas été mis fin aux désordres constatés sur l'immeuble malgré les demandes des locataires, puis à la suite, les différents arrêtés municipaux adoptés par la Présidente de Nantes Métropole.
- la répartition des responsabilités dans les désordres constatés sur l'immeuble et les préjudices financiers subis par la SCPI dans le cadre de cet immeuble.
- les diligences que la société de gestion entend mettre en œuvre pour mettre fin aux désordres constatés et obtenir pour le compte de la SCPI réparation des préjudices subis par cette dernière.

À défaut de réponse de la part de la société de gestion dans le délai imparti et de la mise en place de diligences visant à assurer la défense des intérêts de la SCPI, les associés ne pourront que constater la défaillance de la société de gestion dans le cadre de la défense des intérêts de la SCPI et en tireront toutes conséquences qui s'imposent.

En tant que de besoin, l'assemblée générale des associés approuve le conseil de surveillance quant à son refus de procéder à la vente de l'immeuble, tant que la société de gestion n'aura pas fait réaliser, à ses frais, les travaux imposés par l'arrêté du 2 mars 2023 et signé par la Présidente de Nantes Métropole ou mis en place les actions adéquates pour réparer les préjudices subis par la SCPI au titre des désordres et défaillances dans la rénovation et l'entretien observés sur cet immeuble.

#### Quatorzième résolution

L'assemblée générale décide qu'une somme de 75 000 € sera inscrite au budget de la SCPI Pierre investissement 6 pour permettre au conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise, portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société SCPI Pierre Investissement 6, et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle de la société de gestion.

Dans le respect de l'objet et de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette somme à sa convenance, et selon les règles prévues en matière de prise de décision au sein de cet organe.

Il est par ailleurs signalé qu'un budget identique avait été approuvé et voté par l'AG de juin 2023, mais que ce budget n'a pas été utilisé sur 2023.



# Glossaire

## AGRÉMENT

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

## AIFM

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

## AMF

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

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

## ASPIM

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

## DÉPOSITAIRE

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

## DIVIDENDE

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

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélevement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI**

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

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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

