



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2023

PATRIMOINE PIERRE

Sommaire

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

Informations

SCPI
MALRAUX

Caractéristiques

SCPI Patrimoine Pierre

Société Civile de placement immobilier
en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 492 606 405
Visa AMF n° 07-15 du 24 avril 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

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT - domicilié Le Trifide, 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4, représenté par Madame Kahina Ait Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Le Roux - domicilié Le Trifide, 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Expert Immobilier

La société Crédit Foncier Expertise a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance est constitué de 2 membres : Monsieur Stéphane Kusic et Monsieur Alain Michel.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Panorama

I 2023 :



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

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

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

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m² qu'elle avait franchi en 2019.

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

Gilbert Rodriguez

Président-directeur général

Chiffres clés

SCPI
MALRAUX



Surface
répartis sur 6 immeubles

2 189 m²



Capitalisation*

10,58 M€



Associés*

125



Valeur de réalisation
par part

1 139 €

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Patrimoine Pierre est une SCPI Malraux du groupe Avenir Finance (aux droits de laquelle est venue la société Advenis) spécialisée dans la valorisation des patrimoines privés et professionnels.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE (1)
2019	8 467 200 €	1 323	132	8 000 €
2020	8 467 200 €	1 323	132	8 000 €
2021	8 467 200 €	1 323	131	8 000 €
2022	8 467 200 €	1 323	125	8 000 €
2023	8 467 200 €	1 323	125	8 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

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

À titre d'information :

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-

Emprunt de la société

La SCPI a souscrit un emprunt de 4 000 000 € d'une durée de 11 ans, le 23 décembre 2010 auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI.

Au 31 décembre 2016, l'emprunt a entièrement été débloqué, le capital restant dû s'élève à 4 000 000 €.

La dernière échéance du prêt arrivant à expiration, le 23 décembre 2021, la Société de gestion a pris attache avec

l'organisme emprunteur afin de refinancer l'emprunt au taux de 1,75% pour une durée de quatre ans.

Il a été convenu qu'avec la vente de ses actifs la SCPI Patrimoine Pierre remboursera la totalité de cet emprunt.

Au cours de l'exercice 2023, à la suite de la vente d'un actif le restant dû de l'emprunt s'élève à 2 503 158 €.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	ÉCHÉANCE
23/12/2010	SOCFIM	IN FINE	4 000 000 €	4 ans	Acquisitions	1 496 842 €	2 503 158 €	2,73%	1,75%	13/07/2026

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

La SCPI Patrimoine Pierre a acquis et restauré des immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les centres villes historiques, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural urbain », et faisant l'objet d'une protection par un classement ou une inscription aux monuments historiques.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

DÉP.	VILLE	ADRESSE	SURFACE (M ²)	SITUATION AU 31/12/2023
60	AMIENS	54, rue Jules Barni	437	En location
34	BÉZIERS	10 et 10 bis, avenue Alphonse Mas	389	En cours de liquidation
28	CHARTRES	5, rue du Puit Berchot	295	En location
72	MAMERS	37, place Carnot	664	En location
49	SAUMUR	8, rue de Montesquieu	404	En cours de liquidation

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, liquidateur, poursuit la mise en vente du patrimoine de la SCPI. Depuis l'acquisition des immeubles, de nouvelles réglementations ont vu le jour. C'est pourquoi, il est nécessaire de réunir l'ensemble des éléments juridiques et techniques pour réaliser les futures ventes. La phase relative aux diagnostics techniques est en cours de réalisation afin de poursuivre la cession des lots libres de tout engagement réglementaire.

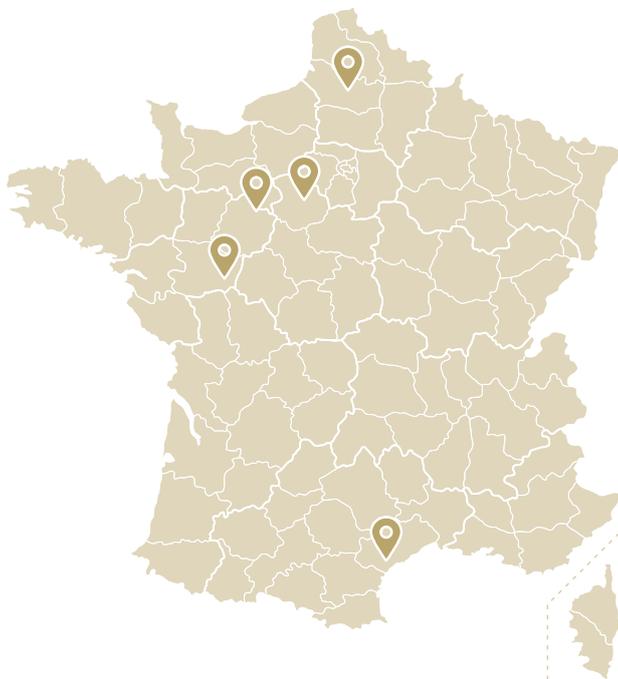
La Société de gestion, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot permettant de tirer les prix de cession au plus haut.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

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

Liste des actifs cédés

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M ²)	PRIX NET VENDEUR
04/07/2022	TOURCOING	23, rue de Desurmont	Bloc	325	660 000 €
12/08/2022	AGEN	10, rue des Cornières	Bloc	581	820 000 €
ANNÉE 2022					1 480 000 €
30/05/2023	NEVERS	1, place Guy Coquille	Bloc	421	380 000 €
ANNÉE 2023					380 000 €

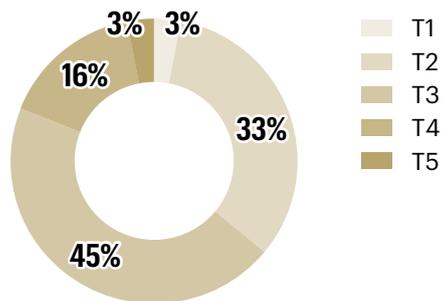
Répartition géographique du patrimoine



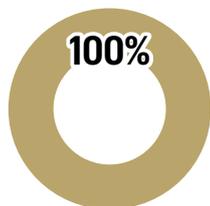
Répartition du patrimoine par typologie de logements

Le parc de la SCPI est constitué de 3 lots commerciaux et 132 lots d'habitation, allant du T1 au T5.

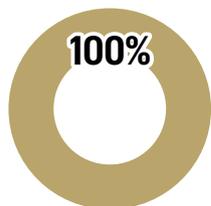
Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie en fonction du nombre de lots :



Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur vénale



Province



Résidentiel



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 152 010 €.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à Valority, société d'administration de biens, la somme de 152 010 € au titre de l'exercice 2023.

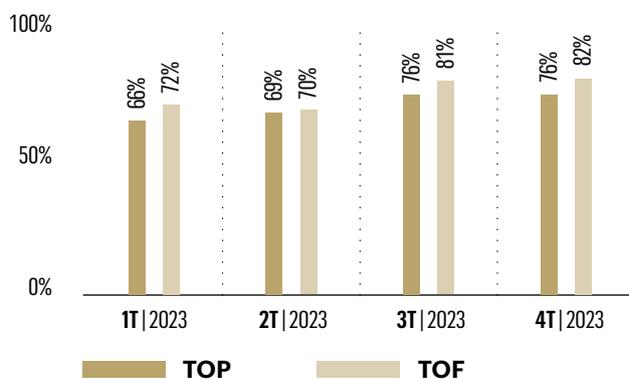
Les indicateurs de performance

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

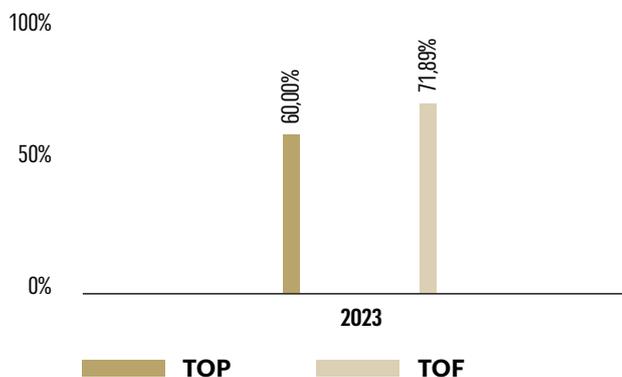
Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

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



Taux d'occupation physique et financier annuel

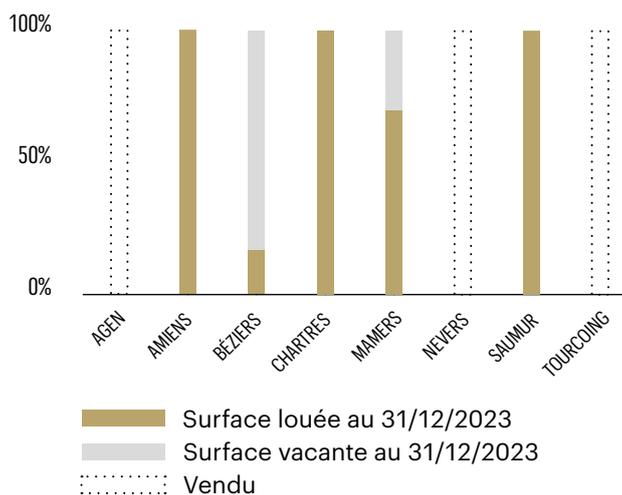


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2023 :



Contentieux en cours

Contentieux locatif

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2023 une provision de 60 853 €.

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

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

Autres contentieux

Néant.

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 46 000 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le déficit fiscal de la SCPI s'élève à 119 395 € pour l'exercice 2023, soit -90,25€ € par part.

L'exercice 2023 fait apparaître une perte comptable de 153 055 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter la perte comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 331 932 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2023	(153 055) €
Résultat à affecter au 31/12/2023	(153 055) €
Report à nouveau débiteur	(1 178 877) €
Affectation du solde au report à nouveau	(153 055) €
Solde du report à nouveau	(1 331 932) €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 5 280 000 € HD.

Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

La valeur de réalisation est calculée sur la base de la valeur d'expertise corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) et des subventions à recevoir pour chaque immeuble (en plus) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au paragraphe « Placements immobiliers » de l'État du Patrimoine » pour 5 240 650 €.

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	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	SUBVENTIONS ACCORDÉES	PRIX DE REVIENT HD AU 31/12	EXPERTISE HD AU 31/12/23
AMIENS	54, rue Jules Barni	437	886 293 €	1 060 598 €	-	1 946 891 €	1 440 000 €
BÉZIERS	10 et 10 bis, avenue Alphonse Mas	389	670 000 €	703 045 €	(109 722) €	1 263 323 €	520 000 €
CHARTRES	7-9, rue du Pot Vert	295	263 000 €	624 119 €	-	887 119 €	800 000 €
MAMERS	37, place Carnot	664	385 000 €	1 588 943 €	(128 566) €	1 845 377 €	790 000 €
SAUMUR	8, rue de Montesquieu	404	360 000 €	1 200 €	-	361 200 €	700 000 €
TOTAL		2189	2 564 293 €	3 977 905 €	(238 288) €	6 303 910 €	4 250 000 €

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription 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 (art. R.214-109 du Code monétaire et financier).

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

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	1 507 135 €	1 139,18 €
Valeur de réalisation	1 507 135 €	1 139,18 €
Valeur de reconstitution	1 882 118 €	1 422,61 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	1 323	-	1 323	-	1 323	-	1 323	-	1 323	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	174,20 €	99%	171,00 €	92%	178,92 €	81%	134,02 €	57%	134,91 €	79%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	1,96 €	1%	14,56 €	8%	41,58 €	19%	101,68 €	43%	36,51 €	21%
TOTAL DES REVENUS	176,16 €	100%	185,56 €	100%	220,49 €	100%	235,70 €	100%	171,41 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	140,15 €	80%	104,33 €	56%	130,32 €	44%	143,04 €	61%	93,69 €	55%
Autres frais de gestion	39,10 €	22%	47,88 €	26%	59,72 €	20%	141,81 €	60%	79,96 €	47%
Autres charges	106,12 €	60%	106,12 €	57%	103,76 €	35%	89,64 €	38%	113,45 €	66%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	285,37 €	162%	258,33 €	139%	293,80 €	100%	374,49 €	159%	287,10 €	167%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES (B)	285,37 €	162%	258,33 €	139%	293,80 €	100%	374,49 €	159%	287,10 €	167%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	-109,21 €	-	-72,77 €	-	-73,31 €	-	-138,79 €	-	-115,69 €	-
Variation report à nouveau	-41,74 €	-	-109,21 €	-	-72,77 €	-	-138,79 €	-	-115,69 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} 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^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2019	8 000 €	2 388,77 €	1,92%	6,45%	-	-
2020	8 000 €	2 197,32 €	1,90%	6,92%	-	-
2021	8 000 €	2 172,60 €	1,98%	7,30%	-	-
2022	8 000 €	1 763,90 €	1,31%	5,95%	-	-
2023	8 000 €	1 139,18 €	1,44%	7,21%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 %).

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier,

nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2023 à 20 491 € TTI au titre de l'administration de la société et 22 800 € TTI au titre de la cession des immeubles.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'élève à 3 200 €.

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

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.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Les comptes au 31 décembre 2023



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	7 601 942 €	4 250 000 €	8 822 988 €	5 280 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(3 351 942) €	-	-	-
Gros entretien	(46 000) €	(46 000) €	(39 350) €	(39 350) €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	4 204 000 €	4 204 000 €	8 783 638 €	5 240 650 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	72 533 €	72 533 €	72 454 €	72 454 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(60 853) €	(60 853) €	(25 201) €	(25 201) €
Autres créances	704 €	704 €	14 394 €	14 394 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(407) €	(407) €	(407) €	(407) €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	80 607 €	80 607 €	133 345 €	133 345 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	92 584 €	92 584 €	194 585 €	194 585 €
Provisions pour risques et charges	11 308 €	11 308 €	6 100 €	6 100 €
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 535 175 €	2 535 175 €	2 868 498 €	2 868 498 €
Dettes d'exploitation				
Cautions locataires	14 397 €	14 397 €	15 644 €	15 644 €
Dettes fournisseurs	182 332 €	182 332 €	151 028 €	151 028 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	16 961 €	16 961 €	5 571 €	5 571 €
Autres dettes	49 875 €	49 875 €	67 758 €	67 758 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	2 810 048 €	2 810 048 €	3 114 598 €	3 114 598 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	20 599 €	20 599 €	31 753 €	31 753 €
Produits constatés d'avance	-	-	(18 750) €	(18 750) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	20 599 €	20 599 €	13 003 €	13 003 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	1 507 135 €	-	5 876 628 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	1 507 135 €	-	2 333 640 €

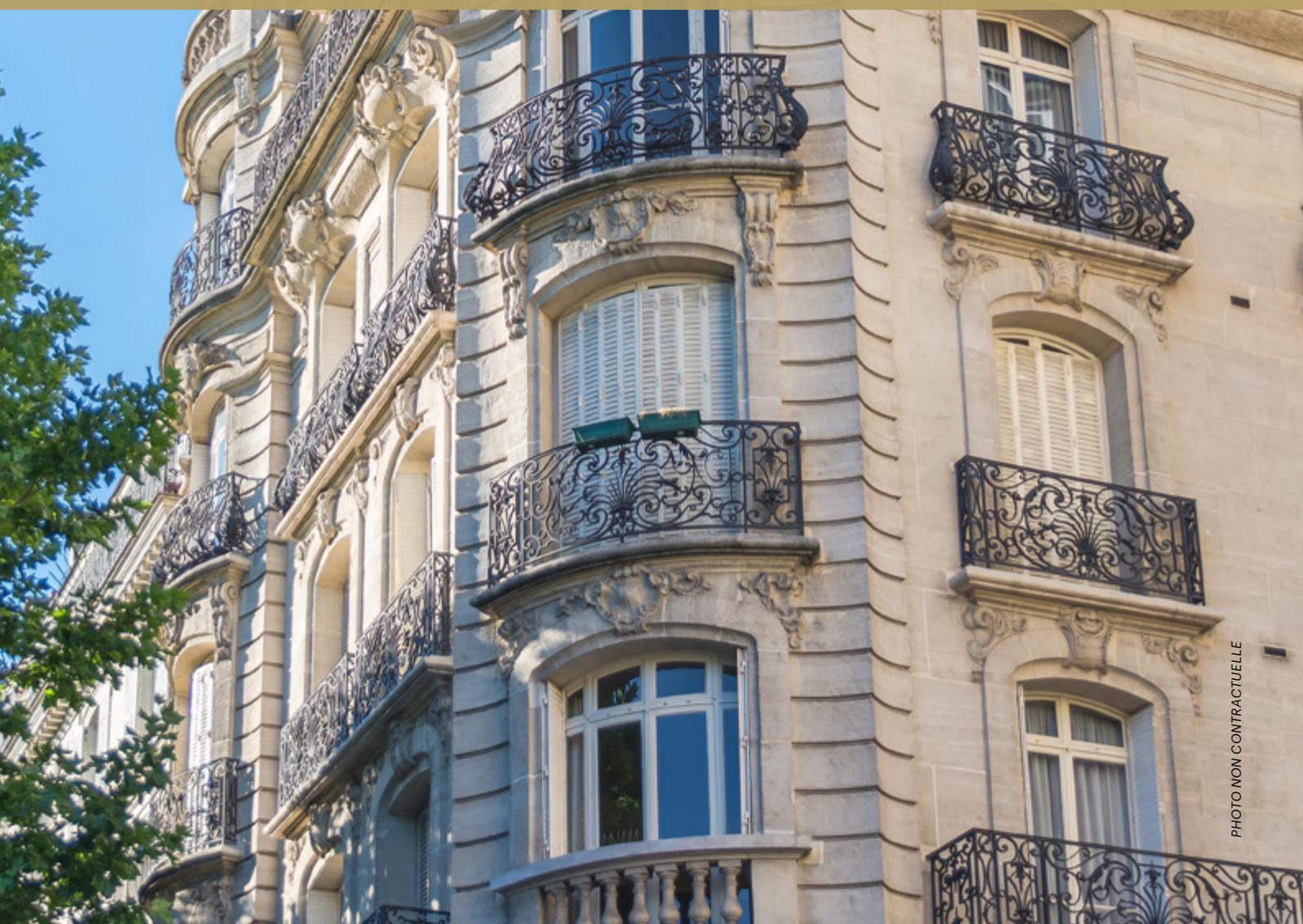
Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	8 467 200 €	-	-	8 467 200 €
Capital social	8 467 200 €	-	-	8 467 200 €
Primes d'émission	281 689 €	-	-	281 689 €
Primes d'émission	2 066 800 €	-	-	2 066 800 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 785 112) €	-	-	(1 785 112) €
Écarts de réévaluation	-	-	(3 351 942) €	(3 351 942) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(3 351 942) €	(3 351 942) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	(1 509 770) €	-	(864 496) €	(2 374 265) €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	(1 178 877) €	(183 614) €	-	(1 362 491) €
Résultat de l'exercice	(183 614) €	183 614 €	(153 055) €	(153 055) €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	5 876 628 €	-	(4 369 493) €	1 507 135 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	152 010 €	138 961 €
Charges facturées	26 471 €	37 623 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	720 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	178 481 €	177 304 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 961 €	36 904 €
Travaux de gros entretien	-	6 460 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 335 €	(263) €
Dotations aux provisions pour gros entretien	6 650 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	94 007 €	146 143 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	123 953 €	189 244 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	54 528 €	(11 940) €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	42 200 €	100 867 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	33 658 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	42 200 €	134 525 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	43 291 €	114 018 €
Charges d'exploitation de la société	26 850 €	48 390 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	35 652 €	25 201 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	105 793 €	187 609 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(63 593) €	(53 083) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	127 629 €	114 353 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	11 154 €	4 238 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	138 782 €	118 591 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(138 782) €	(118 591) €
Produits exceptionnels	6 100 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	6 100 €	-
Charges exceptionnelles	11 308 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	11 308 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(5 208) €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	(153 055) €	(183 614) €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 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 extraordinaire du 12 juillet 2018 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

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

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La PGE pour l'exercice 2023 s'élève à 46 000 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 3 351 942 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société 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 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023, soit en juin 2024.

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 publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 4 250 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	8 822 988 €	-	1 221 046 €	7 601 942 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	8 822 988 €	-	1 221 046 €	7 601 942 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	8 822 988 €	-	1 221 046 €	7 601 942 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	CESSIONS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2006	MAMERS	Hôtel d'Espagne - 37, place Carnot	1 845 377 €	-	1 845 377 €	-	1 845 377 €
2007	BÉZIERS	10, rue Alphonse Mas	1 362 666 €	-	1 362 666 €	-	1 362 666 €
2009	CHARTRES	Rue Pot Vert	887 119 €	-	887 119 €	-	887 119 €
2012	AMIENS	54, rue Jules Barni	1 946 891 €	-	1 946 891 €	-	1 946 891 €
2015	SAUMUR	8, rue Montesqieu	1 559 889 €	-	1 559 889 €	-	1 559 889 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			7 601 942 €	-	7 601 942 €	-	7 601 942 €
2008	AGEN	10, rue Cornière	1 918 380 €	(1 918 380) €	-	-	-
2008	TOURCOING	Rue Desurmont	925 731 €	(925 731) €	-	-	-
2009	NEVERS	Place Guy coquille	1 221 046 €	-	1 221 046 €	(1 221 046) €	-
ACTIFS CÉDÉS			4 065 157 €	(2 844 112) €	1 221 046 €	(1 221 046) €	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			11 667 100 €	(2 844 112) €	8 822 988 €	(1 221 046) €	7 601 942 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	10 534 000 €	-	10 534 000 €
Emprunts	2 849 000 €	(345 842) €	2 503 158 €
Achat d'immeubles	(11 667 100) €	-	(11 667 100) €
Cessions d'immeubles	2 844 112 €	1 221 045 €	4 065 157 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(1 509 770) €	(864 496) €	(2 374 265) €
Prélèvements sur prime d'émission	(1 785 112) €	-	(1 785 112) €
RAN débiteur	(1 178 877) €	(183 614) €	(1 362 491) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	86 254 €	(172 907) €	(86 653) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	4 099 618 €	8 790 576 €	(4 690 958) €
Actif immobilisé	4 250 000 €	8 822 988 €	(4 572 988) €
FONDS DE ROULEMENT	(150 382) €	(32 413) €	(117 969) €
Capitaux circulants			
Clients	11 680 €	47 253 €	(35 573) €
Autres créances	20 896 €	45 739 €	(24 843) €
BESOINS D'EXPLOITATION	32 576 €	92 993 €	(60 417) €
Fournisseurs	182 332 €	151 028 €	31 304 €
Autres dettes	81 233 €	107 722 €	(26 489) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	263 565 €	258 750 €	4 815 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	230 989 €	165 757 €	65 232 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	80 607 €	133 345 €	(52 738) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 220 €	-	-	1 220 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 220 €	-	-	1 220 €
Provisions pour gros entretien	39 350 €	6 650 €	-	46 000 €
Provisions pour risques et charges	6 100 €	11 308 €	6 100 €	11 308 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	45 450 €	17 958 €	6 100 €	57 308 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	25 201 €	35 652 €	-	60 853 €
Provisions pour dépréciation des créances locataires	25 201 €	35 652 €	-	60 853 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	71 871 €	53 610 €	6 100 €	119 381 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	167 190 €	12 648 €	105 370 €	74 469 €

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	20 750 €	-	(20 750) €	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	15 000 €	-	31 000 €	-	-	46 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	2 400 €	-	(2 400) €	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	1 200 €	-	(1 200) €	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	39 350 €		6 650 €		-	46 000 €

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 PATRIMOINE PIERRE,

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 PATRIMOINE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La SCPI PATRIMOINE PIERRE étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2018, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (la Société de gestion).

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENT FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

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

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

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

Conformément à l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2016, la Société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 3,60% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 20 491 € TTI et au titre de la cession des immeubles pour 22 800 € TTI.

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

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

La société INTER GESTION GROUPE (anciennement PROMOGÈRE) assure la révision comptable de la SCPI PATRIMOINE PIERRE. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société INTER GESTION GROUPE.

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

Conformément aux dispositions de l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2016, la société de gestion Inter Gestion Reim est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion de trésorerie fixée à un maximum de 12% TTI sur la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.
- Une commission d'acquisition des immeubles fixée à un taux maximum de 3,48% TTI du prix d'acquisition des actifs.
- Une commission de cession de parts.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier, Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes
TALENT FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2023

En 2023, le nombre d'associés candidats au poste de membre du conseil de surveillance n'a pas permis pas de constituer un conseil de surveillance dans les conditions requises.

Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 153 055 € est affectée au poste de report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 331 932 €.

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	1 507 135 €	1 139,18 €
Valeur de réalisation	1 507 135 €	1 139,18 €
Valeur de reconstitution	1 882 118 €	1 422,61 €

Sixième résolution

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

Septième résolution

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

Huitième résolution

L'assemblée générale, prend acte que les mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant, respectivement la société Société FIDORG AUDIT et Monsieur Manuel Leroux expireront à l'issue de l'assemblée générale 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler leurs mandats pour une durée 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Titulaire : Société FIDORG AUDIT, domiciliée Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Mme Kahina AIT-AOUDIA - Société inscrite à la compagnie nationale des commissaires aux comptes.

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

Neuvième résolution

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

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

- Monsieur Alain MICHEL,
- Monsieur Stéphane KUSIC,

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'ARTICLE 19 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

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

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

- Monsieur Gilles POINSOT,
- Monsieur Jean DE MONTAIGNE DE PONCINS,

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

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

Dixième résolution

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

Glossaire

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

