

SCPI  
MALRAUX

PIERRE  
INVESTISSEMENT 5

# Rapport Annuel

2024



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions







# Informations



## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 5

Société civile de placement immobilier en liquidation  
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris : 490 940 442  
Visa AMF n° 06-17 du 1<sup>er</sup> août 2006

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** SEFICO AUDIT, domiciliée 65 avenue Kléber - 75016 Paris. Représentée par Monsieur Jean-Baptiste HERVET - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 25 juin 2024. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Conseil de surveillance

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

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

# Panorama 2024



*Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021. <sup>(1)</sup>*

*Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.*

*Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.*

*Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.*



**Gilbert Rodriguez**

Président Directeur Général

# Chiffres clés



7

**32 M€**



**Capitalisation<sup>(1)</sup>**

**8 670 m<sup>2</sup>**



**Répartis sur 25  
immeubles<sup>(1)</sup>**

**298**



**Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>**

**1 986 €**



**Valeur de réalisation<sup>(1)</sup>**



# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



# Développement de la société

## Évolution du capital

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 298 associés.

| ANNÉE | MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | NOMBRE DE PARTS AU 31/12 | NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2020  | 25 356 800 €                        | 3 962                    | 291                        |
| 2021  | 25 356 800 €                        | 3 962                    | 297                        |
| 2022  | 25 356 800 €                        | 3 962                    | 298                        |
| 2023  | 25 356 800 €                        | 3 962                    | 298                        |
| 2024  | 25 356 800 €                        | 3 962                    | 298                        |

## Marché des parts

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

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

| ANNÉE | NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER | DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS) | DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS | RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €) |
|-------|------------------------|--|--|---------------------------------|---|
| 2020  | NÉANT                  | -  | -  | -                               | -   |
| 2021  | NÉANT                  | -  | -  | -                               | -   |
| 2022  | NÉANT                  | -  | -  | -                               | -   |
| 2023  | NÉANT                  | -  | -  | -                               | -   |
| 2024  | NÉANT                  | -  | -  | -                               | -   |

## Emprunt de la société

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

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

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

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

| DATE DE DEPART | BANQUE | TYPE DE REMBOURSEMENT | MONTANT     | DUREE | UTILISATION  | MONTANT REMBOURSÉ | TAUX FIXE | DATE DE REMBOURSEMENT |
|----------------|--------|-----------------------|-------------|-------|--------------|-------------------|-----------|-----------------------|
| 08/06/2022     | SOCFIM | IN FINE               | 8 775 191 € | 5 ans | ACQUISITIONS | 3 979 954 €       | 1,75      | 08/06/2027            |
|                |        |                       | 8 775 191 € |       |              | 3 979 954 €       |           |                       |



# Patrimoine immobilier

## Immeubles

### Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

Ci-dessous la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 5 :

| VILLE       | DÉPARTEMENT | ADRESSE                   |
|-------------|-------------|---------------------------|
| AGDE        | 34          | 16, rue Louis Bagès       |
| AVIGNON     | 84          | 36, portail Magnanen      |
| AVIGNON     | 84          | 9, rue Victor Hugo        |
| BÉZIERS     | 34          | 24, rue du Général Miquel |
| BÉZIERS     | 34          | 14, rue Casimir Péret     |
| BÉZIERS     | 34          | 25, rue Casimir Péret     |
| CARCASSONNE | 11          | 8, rue de Verdun          |

| VILLE      | DÉPARTEMENT | ADRESSE                            |
|------------|-------------|------------------------------------|
| CARPENTRAS | 84          | 77-83, rue Raspail                 |
| FIGEAC     | 46          | 24, rue Caviale                    |
| FIGEAC     | 46          | 32, rue du Faubourg du Pin         |
| NANCY      | 54          | 43, rue Sainte-Catherine           |
| PERPIGNAN  | 66          | 7, rue de la Main de Fer           |
| PERPIGNAN  | 66          | 3, rue de la Manche                |
| PERPIGNAN  | 66          | 6, rue de la Manche                |
| PERPIGNAN  | 66          | 1, rue de la Fontaine Neuve        |
| PERPIGNAN  | 66          | 32, rue Grande La Réale            |
| PÉZENAS    | 34          | 10, rue Barbès                     |
| ROUEN      | 76          | 37, rue de l'Hôpital               |
| SAINTES    | 17          | 37, rue Victor Hugo                |
| SAINTES    | 17          | 41, rue Berthonnière               |
| SAINTES    | 17          | 9, avenue Gambetta                 |
| SAINTES    | 17          | 3, cours des Apôtres de la Liberté |
| SAINTES    | 17          | 29, rue Berthonnière               |
| SEDAN      | 08          | 2-6, rue de Bayle                  |
| TOURCOING  | 59          | 44, rue des Piats                  |

## Liquidation du patrimoine

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

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

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

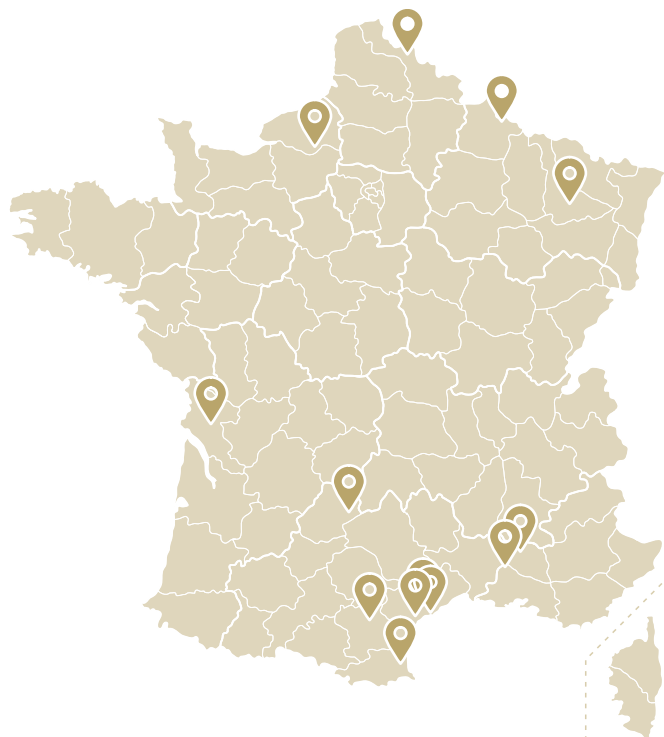
Au cours de l'exercice plusieurs cessions ont eu lieu notamment à Béziers et Tourcoing.

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

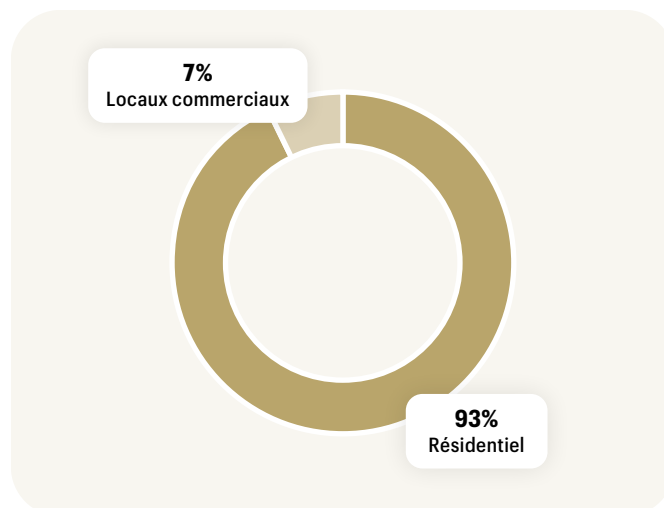
| DATE              | VILLE        | ADRESSE                      | LOT(S)/BLOC        | SURFACE (M²)   | PRIX NET VENDEUR   |
|-------------------|--------------|------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 22/08/2023        | TOURCOING    | 44, rue des Piats            | 1,2,3,10 & annexes | 251,29         | 377 000 €          |
| 25/09/2023        | VALENCIENNES | 13, rue Ferrand              | 6                  | 48,71          | 70 000 €           |
| 03/10/2023        | VALENCIENNES | 13, rue Ferrand              | 2-4-5              | 59,54          | 90 000 €           |
| 16/10/2023        | VALENCIENNES | 13, rue Ferrand              | 1-3                | 53,22          | 82 000 €           |
| 22/11/2023        | BÉZIERS      | 9, rue du Puits de la Courte | Bloc               | 90,37          | 86 642 €           |
| 08/12/2023        | ROUBAIX      | 128, rue Pierre de Roubaix   | Bloc               | 362,69         | 385 000 €          |
| <b>ANNÉE 2023</b> |              |                              |                    | <b>865,82</b>  | <b>1 090 642 €</b> |
| 19/01/2024        | TOURCOING    | 21, rue de la Malcense       | Bloc               | 355,8          | 450 000 €          |
| 29/05/2024        | BÉZIERS      | 36, avenue Gambetta          | Bloc               | 312,66         | 210 000 €          |
| <b>ANNÉE 2024</b> |              |                              |                    | <b>668,46</b>  | <b>660 000 €</b>   |
| <b>TOTAL</b>      |              |                              |                    | <b>1534,28</b> | <b>1 750 642 €</b> |



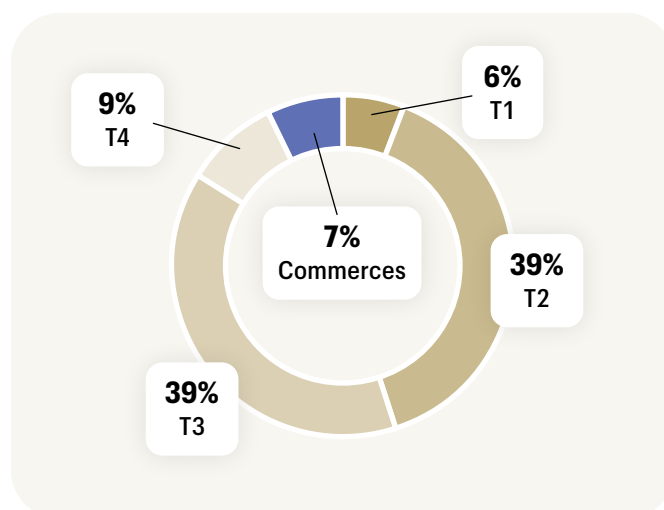
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition de la valeur vénale du patrimoine en %



## Répartition du patrimoine par typologie de lots



# Politique de gestion et gestion locative

## Recettes locatives

En 2024, les revenus locatifs appelés par la SCPI se sont élevés à 518 597 €, lors de l'année 2023 les revenus locatifs s'élevaient à 547 237 €.

Cette baisse est principalement due à la liquidation des biens.

## Gestion locative

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

En 2024, la SCPI a versé à la Société administrateur de biens un total de 45 624 € pour la gestion administrative et technique des immeubles ainsi que leur commercialisation, en comparaison avec 51 774 € en 2023.

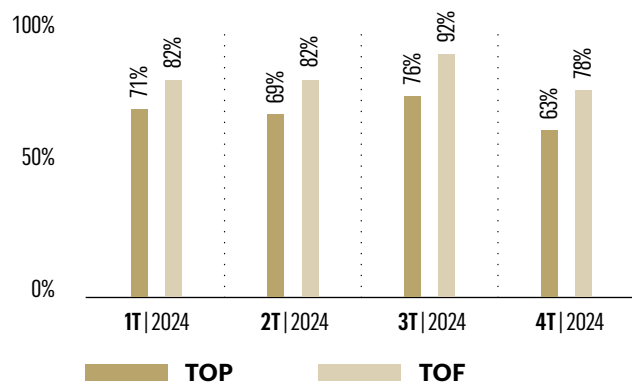
Les indicateurs de performance

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

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

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP)



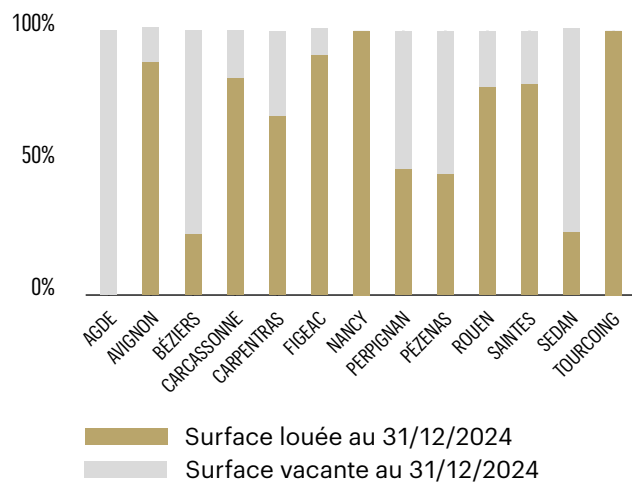
Taux d'occupation physique et financier annuels



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.

L'augmentation du taux de vacance locative est le résultat de divers facteurs, incluant notamment la décision de mettre en vente certains biens du patrimoine.

État locatif



## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses de 142 350 € à la clôture de l'exercice 2024.

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

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

### Contentieux entre la SCPI et la société ESSET

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

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

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

préjudices de pertes de loyers et de coûts de remise en état des immeubles en résultant ;

autres préjudices en résultant (solde créateur non reversé à la SCPI, charges récupérables non appelées aux locataires, remboursement d'une partie des honoraires versés par la SCPI, dépréciation de son patrimoine, préjudice moral).

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

déclarer recevable et bien fondée la SCPI en toutes ses demandes, fins et conclusions ;

condamner la Société ESSET à payer à la SCPI les sommes suivantes :

- 164.019,03 € au titre des pertes locatives ;
- 61.034,90 € au titre des coûts de remise en état ;
- 2.323,91 € au titre de l'indemnité payée à une locataire ;
- 2 886,73 € au titre des soldes créateurs non reversés ;
- 115.180,40 € au titre des charges récupérables non facturées ;
- 1.633.000 € au titre de la dépréciation de son patrimoine immobilier ;
- 50.000 € au titre du préjudice moral subi.

condamner la Société ESSET à payer à la SCPI la somme de 10 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner ESSET aux entiers dépens.

La procédure de mise en état est en cours.

### Contentieux entre la SCPI et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie - Immeuble de Perpignan – 1 Place de la Fontaine Neuve

Le 9 octobre 2023, la SCPI Pierre Investissement 5 a, par l'intermédiaire de son notaire, déposé en mairie de Perpignan une déclaration d'intention d'aliéner portant sur la vente de l'immeuble situé 1 Place Fontaine Neuve à Perpignan, cadastré AD 89 pour un prix de 380 000 € auquel s'ajoute une commission de 16 900 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Le 6 décembre 2023, l'EPF d'Occitanie a pris la décision d'acquérir le bien au prix de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 21 novembre 2023, soit 180 000 €, exclusion faite de la commission d'agence. Cette décision a été signifiée à la SCPI le 8 décembre 2023. La légalité de cette décision n'a pas été contestée devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa signification.

Aucun accord amiable n'étant intervenu, l'EPF a décidé de saisir par mémoire le juge de l'expropriation du TJ de Perpignan afin de lui demander de fixer le prix de l'immeuble à la somme de 180 000 €. Ce mémoire a été notifié à la SCPI par courrier du 29 février 2024.

Par jugement du 11 octobre 2024, le TJ de Perpignan a retenu la fourchette haute des prix du secteur sur la base des références présentées par le Commissaire du gouvernement, à hauteur de 1070 € le m<sup>2</sup> soit un prix global 184 040 €. Sur l'évaluation proposée par la SCPI, le juge a considéré que :

l'évaluation du rapport d'expertise réalisé par la méthode de capitalisation ne saurait être retenue dès lors d'une part, qu'elle repose sur un taux de rendement de 4% qui n'est pas motivé au regard du marché local et de l'immeuble, d'autre part, que ce rapport présenterait des contradictions sur l'analyse de la situation locale et la corrélation des prix.



les références présentées par la SCPI ne seraient pas pertinentes soit du fait de la situation des biens en dehors du quartier Saint-Jacques, soit, pour les biens situés à proximité de l'immeuble en litige, parce que les ventes n'ont pas porté sur un immeuble entier et que leur état d'entretien, leur équipement et occupation n'étaient pas précisés.

En outre, le TJ de Perpignan a condamné la SCPI aux dépens, qui n'incluent pas les honoraires d'avocat, et qui devraient correspondre aux frais de notification engagés par l'EPF d'Occitanie (lettres recommandées et frais d'huissier pour la signification du jugement), et au droit de plaidoirie qui s'élève à 13 euros.

Le 26 novembre 2024, la SCPI a interjeté appel du jugement du 11 octobre 2024 devant la Cour d'appel de Montpellier. La SCPI a déposé ses écritures en appel le 19 février 2025.

#### **Contentieux entre la SCPI et la commune de Béziers - Immeuble de Béziers – 14 rue Casimir Péret**

Le 21 mai 2024, la commune de Béziers a déposé une requête en référé-instruction visant à voir désigner un expert pour la réalisation d'une expertise contradictoire entre la commune de Béziers et les propriétaires avoisinants préalablement à la démolition de l'immeuble du 8 rue Casimir Péret à Béziers. Cet immeuble a été acquis par la commune en 2022 en vue de le détruire en raison du danger qu'il représente pour la sécurité publique.

Lors de la réunion d'expertise du 8 octobre 2024, l'expert judiciaire a pu effectuer la visite des lieux et constater le bon état général du bâtiment appartenant à la SCPI d'un point de vue structurel.

Le 14 octobre 2024, l'expert a rendu son rapport dont les conclusions sont les suivantes :

Pour l'immeuble de la SCPI :

« Globalement cet immeuble 14 rue Casimir Péret, dont une grande partie a été récemment rénovée, présente une bonne qualité d'ensemble à l'exception du comble côté arrière où la réparation provisoire doit être pérennisée et sous réserve que la structure des planchers sous partie de toiture effondrée soit vérifiée et confortée définitivement si nécessaire. Cet immeuble se trouve assez éloigné de l'immeuble à démolir et ne devrait pas être impacté par les travaux. »

Plus globalement :

« A l'exception de l'immeuble au n°8 de la rue Casimir Péret, qui a fait l'objet d'un arrêté de péril et qui est aujourd'hui conforté provisoirement avant démolition, aucun autre bâtiment visité dans le cadre de la présente procédure de référé constat ne présente un caractère de danger et de risque imminent. Toutes les parties d'immeubles fragilisées (notamment à la suite de l'effondrement d'une partie de toiture ou un dégât des eaux) ont été étayées ou réparées provisoirement avant travaux définitifs. Il est bien évident que les travaux de démolition devront être

exécutés minutieusement par des spécialistes sous le suivi et le contrôle d'une maîtrise d'œuvre d'exécution, de manière à concevoir et réaliser tous travaux de confortement provisoires à l'avancement des travaux de démolition. Il n'est pas exclu que des travaux de confortement définitif, autres que les travaux de coulinage et d'injection prévus au CCTP, soient nécessaires sur les bâtiments directement mitoyens, notamment en partie arrière de l'immeuble à détruire 8 rue Casimir Péret. Ce rapport d'expert exclut toute mission de conception ou de quelconque maîtrise d'œuvre. »

L'état de l'immeuble appartenant à la SCPI sera donc à surveiller après les travaux de démolition de l'immeuble du 8 rue Casimir Péret.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d’une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d’un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l’occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l’état

le parc immobilier de la SCPI et afin de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d’y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.  
La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d’un montant de 91 400 € à la clôture de l’exercice.

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l’exercice 2024 s’élève à -297 700 €, soit -75,14 € par part.  
L’exercice 2024 fait apparaître une perte comptable de 389 460 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d’affecter le résultat comptable 2024 de -389 460 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -168 680 €.

| PERTE DE L'ANNÉE 2024                      |  | (389 460) € |
|--|--|-------------|
| Résultat à affecter au 31/12/2024          |  | (389 460) € |
| Poste "Report à nouveau"                   |  | 220 780 €   |
| AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU   |  | (389 460) € |
| Poste "Report à nouveau" après affectation |  | (168 680) € |

Placement de la trésorerie

La Société de gestion, liquidateur, a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 522 500 €, productive d’intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,59%, à compter du 16 mai 2023 jusqu’au 16 mai 2024.  
Au 16 mai 2024, les intérêts dus au titre des sommes placées s’élèvent à 16 119 € bruts.

La Société de gestion, liquidateur, a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 350 000 €, productive d’intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,71%, à compter du 9 décembre 2024 jusqu’au 9 juin 2025.

| DATE       | MONTANT PLACÉ | ETABLISSEMENT | MATURITÉ (EN MOIS) | TAUX  | DATE D'ÉCHÉANCE | STATUT | INTÉRÊTS |
|------------|---------------|---------------|--------------------|-------|-----------------|--------|----------|
| 16/05/2023 | 522 500 €     | BNP           | 12                 | 3,59% | 16/05/2024      | Fermé  | 16 119 € |
| 09/12/2024 | 350 000 €     | BNP           | 6                  | 2,71% | 09/06/2025      | Ouvert | 4 743 €  |

Perspectives pour l’avenir

- Les objectifs pour l’année 2025 sont les suivants :
- Poursuivre la mise en copropriété de plusieurs immeubles ;
  - Vendre les actifs libres d’engagement fiscal ;
  - Pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif.

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 13 055 000 € hors droits.

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 comparables 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.214-157-1 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'arrêt 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

| VILLES       | IMMEUBLES                          | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 | EXPERTISE HD AU 31/12/24 |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| AGDE         | 16, rue Louis Bagès                | 1 521 732 €                   | 830 000 €                |
| AVIGNON      | 36, portail Magnanen               | 975 199 €                     | 740 000 €                |
| AVIGNON      | 9, rue Victor Hugo                 | 1 154 620 €                   | 720 000 €                |
| BÉZIERS      | 24, rue du Général Miquel          | 792 681 €                     | 300 000 €                |
| BÉZIERS      | 14, rue Casimir Péret              | 959 374 €                     | 290 000 €                |
| BÉZIERS      | 25, rue Casimir Péret              | 467 058 €                     | 190 000 €                |
| CARCASSONNE  | 8, rue de Verdun                   | 1 271 657 €                   | 840 000 €                |
| CARPENTRAS   | 77-83, rue Raspail                 | 2 370 673 €                   | 900 000 €                |
| FIGEAC       | 24, rue Caviale                    | 2 141 855 €                   | 910 000 €                |
| FIGEAC       | 32, rue du Faubourg du Pin         | 668 187 €                     | 370 000 €                |
| NANCY        | 43, rue Sainte-Catherine           | 1 908 982 €                   | 1 070 000 €              |
| PERPIGNAN    | 7, rue de la Main de Fer           | 1 052 268 €                   | 430 000 €                |
| PERPIGNAN    | 3, rue de la Manche                | 887 356 €                     | 280 000 €                |
| PERPIGNAN    | 6, rue de la Manche                | 353 022 €                     | 120 000 €                |
| PERPIGNAN    | 1, rue de la Fontaine Neuve        | 641 600 €                     | 220 000 €                |
| PERPIGNAN    | 32, rue Grande La Réal             | 1 127 023 €                   | 330 000 €                |
| PÉZENAS      | 10, rue Barbès                     | 1 136 123 €                   | 710 000 €                |
| ROUEN        | 37, rue de l'Hôpital               | 991 473 €                     | 630 000 €                |
| SAINTES      | 37, rue Victor Hugo                | 624 440 €                     | 400 000 €                |
| SAINTES      | 41, rue Berthonnière               | 678 512 €                     | 380 000 €                |
| SAINTES      | 9, avenue Gambetta                 | 1 007 877 €                   | 560 000 €                |
| SAINTES      | 3, cours des Apôtres de la Liberté | 581 619 €                     | 380 000 €                |
| SAINTES      | 29, rue Berthonnière               | 775 589 €                     | 480 000 €                |
| SEDAN        | 2-6, rue de Bayle                  | 2 846 194 €                   | 850 000 €                |
| TOURCOING    | 44, rue des Piats                  | 182 156 €                     | 125 000 €                |
| <b>TOTAL</b> |                                    | <b>27 117 270 €</b>           | <b>13 055 000 €</b>      |

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



## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

| EN €                     | TOTAL 2024  | PAR PART   |
|--------------------------|-------------|------------|
| Valeur comptable         | 7 868 605 € | 1 986,02 € |
| Valeur de réalisation    | 7 868 605 € | 1 986,02 € |
| Valeur de reconstitution | 9 826 360 € | 2 480,15 € |

## Évolution par part des résultats financiers

| ANNÉE   | 2020             |             | 2021            |             | 2022            |             | 2023             |             | 2024              |             |
|---|------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
|   | TOTAL            | %           | TOTAL           | %           | TOTAL           | %           | TOTAL            | %           | TOTAL             | %           |
| <b>NOMBRE DE PARTS</b>                            | <b>3 962</b>     | -           | <b>3 962</b>    | -           | <b>3 962</b>    | -           | <b>3 962</b>     | -           | <b>3 962</b>      | -           |
| <b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>                      |                  |             |                 |             |                 |             |                  |             |                   |             |
| Recettes locatives brutes                         | 164,13 €         | 94%         | 188,12 €        | 98%         | 175,51 €        | 99%         | 163,62 €         | 87%         | 154,70 €          | 81%         |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | -                | 0%          | -               | 0%          | -               | 0%          | 2,98 €           | 2%          | 1,25 €            | 1%          |
| Produits divers                                   | 10,14 €          | 6%          | 3,47 €          | 2%          | 1,56 €          | 1%          | 20,96 €          | 11%         | 34,80 €           | 18%         |
| <b>TOTAL REVENUS (A)</b>                          | <b>174,28 €</b>  | <b>100%</b> | <b>191,59 €</b> | <b>100%</b> | <b>177,07 €</b> | <b>100%</b> | <b>187,56 €</b>  | <b>100%</b> | <b>190,75 €</b>   | <b>100%</b> |
| <b>CHARGES</b>                                    |                  |             |                 |             |                 |             |                  |             |                   |             |
| Charges immobilières                              | 92,54 €          | 53%         | 87,59 €         | 46%         | 22,79 €         | 13%         | 21,29 €          | 11%         | 18,59 €           | 10%         |
| Autres frais de gestion                           | 56,30 €          | 32%         | 36,35 €         | 19%         | 29,79 €         | 17%         | 42,80 €          | 23%         | 82,35 €           | 43%         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | 6,15 €           | 4%          | 1,71 €          | 1%          | 5,96 €          | 3%          | 3,25 €           | 2%          | 36,45 €           | 19%         |
| Charges locatives non récupérées                  | 17,37 €          | 10%         | 9,93 €          | 5%          | 69,91 €         | 39%         | 98,10 €          | 52%         | 76,97 €           | 40%         |
| Charges financières                               | 35,26 €          | 20%         | 35,26 €         | 18%         | 35,93 €         | 20%         | 75,08 €          | 40%         | 69,16 €           | 36%         |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>                | <b>207,62 €</b>  | <b>119%</b> | <b>170,84 €</b> | <b>89%</b>  | <b>164,38 €</b> | <b>93%</b>  | <b>240,51 €</b>  | <b>128%</b> | <b>283,52 €</b>   | <b>149%</b> |
| <b>Amortissements nets</b>                        | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| Patrimoine  | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| Autres  | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| <b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>            | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| Pour travaux                                      | 12,82 €          | 7%          | 5,84 €          | 3%          | (10,80) €       | -6%         | 0,53 €           | 0%          | (6,49) €          | -3%         |
| Autres  | 19,18 €          | 11%         | 7,25 €          | 4%          | 17,18 €         | 10%         | 29,55 €          | 16%         | 13,73 €           | 7%          |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>                | <b>32,00 €</b>   | <b>18%</b>  | <b>13,10 €</b>  | <b>7%</b>   | <b>6,38 €</b>   | <b>4%</b>   | <b>30,08 €</b>   | <b>16%</b>  | <b>7,24 €</b>     | <b>4%</b>   |
| <b>TOTAL CHARGES (B)</b>                          | <b>239,62 €</b>  | <b>137%</b> | <b>183,94 €</b> | <b>96%</b>  | <b>170,76 €</b> | <b>96%</b>  | <b>270,59 €</b>  | <b>144%</b> | <b>290,76 €</b>   | <b>152%</b> |
| <b>RESULTAT COURANT (A-B)</b>                     | <b>(41,82) €</b> | <b>-24%</b> | <b>19,29 €</b>  | <b>10%</b>  | <b>6,31 €</b>   | <b>4%</b>   | <b>(83,04) €</b> | <b>-44%</b> | <b>(100,01) €</b> | <b>-52%</b> |
| Variation report à nouveau                        | 12,79 €          | 0%          | (41,82) €       | 0%          | (83,04) €       | -           | (83,04) €        | -           | (98,30) €         | -           |
| Variation autres réserves (éventuellement)        | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |
| Revenus distribués après prélèvement              | -                | -           | -               | -           | -               | -           | -                | -           | -                 | -           |

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

| ANNÉE | PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup> | PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup> | RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup> |                | RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup> |                |
|-------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
|       |                              |                               | PRIX D'ENTRÉE                    | PRIX DE SORTIE | PRIX D'ENTRÉE                    | PRIX DE SORTIE |
| 2020  | 8 000 €                      | 4 281,23 €                    | 2,05%                            | 3,83%          | -                                | -              |
| 2021  | 8 000 €                      | 3 993,53 €                    | 2,38%                            | 4,77%          | -                                | -              |
| 2022  | 8 000 €                      | 3 840,86 €                    | 1,88%                            | 3,92%          | -                                | -              |
| 2023  | 8 000 €                      | 3 261,52 €                    | 1,73%                            | 4,23%          | -                                | -              |
| 2024  | 8 000 €                      | 1 986,02 €                    | 1,64%                            | 6,59%          | -                                | -              |

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

## Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2025 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

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

## Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2024 à 70 602 € TTI au titre de l'administration de la société et à 39 600 € au titre de la cession des immeubles.

## Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

Les associés réunis en assemblée générale en date du 26 juin 2024 se sont prononcés en faveur d'une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective des membres.

## 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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

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

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

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



# Les comptes au 31 décembre 2024



Comptes annuels

État du patrimoine

|   | EXERCICE 2024           |                     | EXERCICE 2023           |                     |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|   | VALEURS<br>BILANTIELLES | VALEURS<br>ESTIMÉES | VALEURS<br>BILANTIELLES | VALEURS<br>ESTIMÉES |
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)                                 | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Amortissements droits réels   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Concessions   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Amortissements concessions  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Constructions sur sol d'autrui  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Locaux commerciaux  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Immobilisations locatives   | 27 117 270 €            | 12 422 040 €        | 29 071 634 €            | 17 701 000 €        |
| Immobilisations en cours  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | (14 695 230) €          | -                   | (11 370 634) €          | -                   |
| Gros entretien  | (91 400) €              | (91 400) €          | (117 109) €             | (117 109) €         |
| Provisions pour risques et charges  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| <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>12 330 640 €</b>     | <b>12 330 640 €</b> | <b>17 583 891 €</b>     | <b>17 583 891 €</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   | 374 984 €               | 374 984 €           | 513 009 €               | 513 009 €           |
| Provisions pour dépréciation des créances clients   | (142 350) €             | (142 350) €         | (196 873) €             | (196 873) €         |
| Autres créances   | 1 019 €                 | 1 019 €             | 22 324 €                | 22 324 €            |
| Provisions pour dépréciation des autres créances  | (101 204) €             | (101 204) €         | -                       | -                   |
| <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs mobilières de placement   | 350 572 €               | 350 572 €           | 450 000 €               | 450 000 €           |
| Fonds de remboursement  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Disponibilités  | 60 008 €                | 60 008 €            | 170 618 €               | 170 618 €           |
| <b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>  | <b>543 030 €</b>        | <b>543 030 €</b>    | <b>959 077 €</b>        | <b>959 077 €</b>    |
| Provisions pour risques et charges  | -                       | -                   | 80 947 €                | 80 947 €            |
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>   |                         |                     |                         |                     |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit  | 4 811 407 €             | 4 811 407 €         | 5 340 577 €             | 5 340 577 €         |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Cautions locataires   | 39 544 €                | 39 544 €            | 52 250 €                | 52 250 €            |
| Dettes fournisseurs   | 149 098 €               | 149 098 €           | 136 628 €               | 136 628 €           |
| <b>DETTES DIVERSES</b>  |                         |                     |                         |                     |
| Dettes fiscales   | 17 975 €                | 17 975 €            | -                       | -                   |
| Autres dettes   | 5 799 €                 | 5 799 €             | 20 603 €                | 20 603 €            |
| <b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>   | <b>5 023 823 €</b>      | <b>5 023 823 €</b>  | <b>5 631 006 €</b>      | <b>5 631 006 €</b>  |
| Comptes de régularisation   | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Charges constatées d'avances  | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices  | 18 758 €                | 18 758 €            | 26 458 €                | 26 458 €            |
| Produits constatés d'avance   | -€                      | -€                  | (16 276) €              | (16 276) €          |
| <b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>  | <b>18 758 €</b>         | <b>18 758 €</b>     | <b>10 182 €</b>         | <b>10 182 €</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>  | <b>7 868 605 €</b>      | <b>-</b>            | <b>12 922 145 €</b>     | <b>-</b>            |
| <b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>   | <b>-</b>                | <b>7 868 605 €</b>  | <b>-</b>                | <b>12 922 145 €</b> |

## Analyse de la variation des capitaux propres

|   | SITUATION<br>D'OUVERTURE | AFFECTATION<br>RÉSULTAT 2023 | AUTRES<br>MOUVEMENTS | SITUATION DE<br>CLÔTURE |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>  | <b>25 356 800 €</b>      | -                            | -                    | <b>25 356 800 €</b>     |
| Capital social  | 25 356 800 €             | -                            | -                    | 25 356 800 €            |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION</b>                                    | <b>660 277 €</b>         | -                            | -                    | <b>660 277 €</b>        |
| Primes d'émission   | 6 149 200 €              | -                            | -                    | 6 149 200 €             |
| Prélèvements sur primes d'émission                          | (5 488 924) €            | -                            | -                    | (5 488 924) €           |
| <b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>                                | <b>(11 370 634) €</b>    | -                            | <b>(3 324 596) €</b> | <b>(14 695 230) €</b>   |
| Écarts de réévaluation                                      | -                        | -                            | -                    | -                       |
| Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs              | (11 370 634) €           | -                            | (3 324 596) €        | (14 695 230) €          |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | -                        | -                            | -                    | -                       |
| <b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS</b>          | <b>(1 945 077) €</b>     | -                            | <b>(1 339 484) €</b> | <b>(3 284 561) €</b>    |
| <b>RÉSERVES</b>   | -                        | -                            | -                    | -                       |
| <b>REPORT À NOUVEAU</b>                                     | <b>549 776 €</b>         | <b>(328 996) €</b>           | -                    | <b>220 780 €</b>        |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                               | <b>(328 996) €</b>       | <b>328 996 €</b>             | <b>(389 460) €</b>   | <b>(389 460) €</b>      |
| <b>DISTRIBUTION</b>   | -                        | -                            | -                    | -                       |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>                           | <b>12 922 146 €</b>      | -                            | <b>(5 053 540) €</b> | <b>7 868 605 €</b>      |

## Compte de Résultat

|   | EXERCICE 2024      | EXERCICE 2023      |
|---|--------------------|--------------------|
| Loyers  | 518 597 €          | 547 237 €          |
| Charges facturées   | 94 317 €           | 101 007 €          |
| Produits des participations contrôlées                                | -                  | -                  |
| Produits annexes  | -                  | -                  |
| Reprises de provisions pour gros entretiens                           | 25 709 €           | 6 170 €            |
| Transferts de charges immobilières                                    | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>                               | <b>638 623 €</b>   | <b>654 414 €</b>   |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                           | 73 649 €           | 84 360 €           |
| Travaux de gros entretien <sup>(1)</sup>                              | 144 411 €          | 12 865 €           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             | -                  | -                  |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | -                  | 8 263 €            |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -                  | -                  |
| Autres charges immobilières   | 304 973 €          | 388 665 €          |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                    | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>                               | <b>523 033 €</b>   | <b>494 153 €</b>   |
| <b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>                    | <b>115 590 €</b>   | <b>160 261 €</b>   |
| Produits annexes  | -                  | -                  |
| Produits divers   | 6 798 €            | -                  |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                               | -                  | -                  |
| Reprises de provisions d'exploitation                                 | -                  | -                  |
| Transferts de charges d'exploitation                                  | 56 926 €           | 83 030 €           |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                        | 196 873 €          | 168 436 €          |
| <b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>                            | <b>260 597 €</b>   | <b>251 466 €</b>   |
| Commissions de prospection de capitaux                                | -                  | -                  |
| Commissions de la société de gestion                                  | 110 202 €          | 129 585 €          |
| Charges d'exploitation de la société                                  | 216 081 €          | 39 988 €           |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                           | -                  | -                  |
| Dotations aux provisions d'exploitation                               | 7 700 €            | 7 700 €            |
| Dépréciation des créances douteuses                                   | 243 554 €          | 196 873 €          |
| <b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>                             | <b>577 537 €</b>   | <b>374 146 €</b>   |
| <b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>                              | <b>(316 940) €</b> | <b>(122 680) €</b> |
| Dividendes des participations non contrôlées                          | -                  | -                  |
| Produits d'intérêts des VMP   | 4 951 €            | 11 820 €           |
| Autres produits financiers  | -                  | -                  |
| Reprises de provisions sur charges financières                        | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>                                | <b>4 951 €</b>     | <b>11 820 €</b>    |
| Charges d'intérêts des emprunts                                       | 274 007 €          | 297 450 €          |
| Charges d'intérêts des comptes courants                               | -                  | -                  |
| Autres charges financières  | -                  | -                  |
| Dépréciations   | -                  | -                  |
| <b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>                                | <b>274 007 €</b>   | <b>297 450 €</b>   |
| <b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>                                  | <b>(269 056) €</b> | <b>(285 630) €</b> |
| Produits exceptionnels  | -                  | -                  |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                | 80 947 €           | -                  |
| <b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>                             | <b>80 947 €</b>    | <b>-</b>           |
| Charges exceptionnelles   | -                  | -                  |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles        | -                  | 80 947 €           |
| <b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>                            | <b>-</b>           | <b>80 947 €</b>    |
| <b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>                                | <b>80 947 €</b>    | <b>(80 947) €</b>  |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>                                | <b>(389 459) €</b> | <b>(328 996) €</b> |

(1) Total des travaux (PGE ou non)



# Annexes financières





## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement mentionné ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices.

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2021 de prononcer la dissolution de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation en date du 28 juillet 2021, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2024 sont établis en valeur liquidative.

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

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

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

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 91 400 € au 31 décembre 2024.

### 5. Valeurs des terrains

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

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immobilisations locatives : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 14 695 230 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI du 10 juin 2014, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée en mars 2017.

Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années. La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu. Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble. Valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 13 055 000 € HD.

## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

|                                    | VALEURS<br>IMMOBILISÉES AU<br>31 DÉCEMBRE 2023 | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS        | VALEURS<br>IMMOBILISÉES AU<br>31 DÉCEMBRE 2024 |
|------------------------------------|--|---------------|--------------------|--|
| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>   | <b>29 071 634 €</b>                            | -             | <b>2 885 825 €</b> | <b>27 117 270 €</b>                            |
| Locaux commerciaux                 | -  | -             | -                  | -  |
| Immobilisations locatives          | 29 071 634 €                                   |               | 2 885 825 €        | 27 117 270 €                                   |
| Immobilisations en cours           | -  | -             | -                  | -  |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b> | -  | -             | -                  | -  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>29 071 634 €</b>                            | -             | <b>2 885 825 €</b> | <b>27 117 270 €</b>                            |

### État de l'actif immobilisé

| ANNÉE<br>RÉCEPTION                     | VILLE        | ADRESSE                           | PRIX DE<br>REVIENT  | CESSIONS<br>ANTÉRIEURES | VALEURS<br>IMMOBILISÉES<br>AU 31/12/2023 | CESSIONS 2024        | VALEURS<br>IMMOBILISÉES<br>AU 31/12/2024 |
|--|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|--|----------------------|--|
| 2006                                   | TOURCOING    | 21, rue de la Malcense            | 1 089 449 €         | -                       | 1 089 449 €                              | (1 089 449) €        | -  |
| 2007                                   | BEZIERS      | 36, avenue Gambetta               | 823 063 €           | -                       | 823 063 €                                | (823 063) €          | -  |
| 2007                                   | ROUBAIX      | 128 rue Pierre de Roubaix         | 1 031 103 €         | (1 031 103) €           | -  | -                    | -  |
| 2007                                   | BEZIERS      | 9 rue du Puits de la Courte       | 338 015 €           | (338 015) €             | -  | -                    | -  |
| 2008                                   | VALENCIENNES | 13 rue Ferrand                    | 805 945 €           | (805 945) €             | -  | -                    | -  |
| <b>ACTIFS CÉDÉS</b>                    |              |                                   | <b>4 087 575 €</b>  | <b>(2 175 063) €</b>    | <b>1 912 512 €</b>                       | <b>(1 912 512) €</b> | -  |
| 2006                                   | AVIGNON      | 36 rue du Portail                 | 975 199 €           | -                       | 975 199 €                                | -                    | 975 199 €                                |
| 2006                                   | SEDAN        | 6 rue Bayle/rue Mesnil            | 2 881 165 €         | -                       | 2 881 165 €                              | (34 971) €           | 2 846 194 €                              |
| 2006                                   | CARCASSONNE  | 8 rue de Verdun                   | 1 271 657 €         | -                       | 1 271 657 €                              | -                    | 1 271 657 €                              |
| 2006                                   | CARPENTRAS   | 77/83 rue Raspail                 | 2 370 673 €         | -                       | 2 370 673 €                              | -                    | 2 370 673 €                              |
| 2007                                   | BEZIERS      | 24 rue Général Miquel             | 792 681 €           | -                       | 792 681 €                                | -                    | 792 681 €                                |
| 2007                                   | BEZIERS      | 25 rue Casimir Péret              | 467 058 €           | -                       | 467 058 €                                | -                    | 467 058 €                                |
| 2007                                   | TOURCOING    | 44 rue des Piats                  | 892 918 €           | (710 762) €             | 182 156 €                                | -                    | 182 156 €                                |
| 2007                                   | AGDE         | 16 rue Louis Bages                | 1 521 732 €         | -                       | 1 521 732 €                              | -                    | 1 521 732 €                              |
| 2007                                   | SAINTES      | 41 rue Berthonnière               | 678 512 €           | -                       | 678 512 €                                | -                    | 678 512 €                                |
| 2007                                   | BEZIERS      | 14 rue Casimir Péret              | 959 374 €           | -                       | 959 374 €                                | -                    | 959 374 €                                |
| 2007                                   | PERPIGNAN    | 3 rue de la Manche                | 887 356 €           | -                       | 887 356 €                                | -                    | 887 356 €                                |
| 2007                                   | PERPIGNAN    | 6 rue de la Manche                | 353 890 €           | -                       | 353 890 €                                | (868) €              | 353 022 €                                |
| 2007                                   | PERPIGNAN    | 7 rue de la Main de Fer           | 1 052 268 €         | -                       | 1 052 268 €                              | -                    | 1 052 268 €                              |
| 2007                                   | FIGEAC       | 24 rue Caviale                    | 2 141 855 €         | -                       | 2 141 855 €                              | -                    | 2 141 855 €                              |
| 2007                                   | SAINTES      | 37 avenue Victor Hugo             | 625 203 €           | -                       | 625 203 €                                | (763) €              | 624 440 €                                |
| 2007                                   | SAINTES      | 9 rue Gambetta                    | 1 009 841 €         | -                       | 1 009 841 €                              | (1 964) €            | 1 007 877 €                              |
| 2008                                   | SAINTES      | 3 cours des Apôtres de la Liberté | 581 619 €           | -                       | 581 619 €                                | -                    | 581 619 €                                |
| 2008                                   | PERPIGNAN    | 32 rue La Grande Réal             | 1 127 023 €         | -                       | 1 127 023 €                              | -                    | 1 127 023 €                              |
| 2008                                   | SAINTES      | 29 rue Berthonnière               | 776 557 €           | -                       | 776 557 €                                | (968) €              | 775 589 €                                |
| 2008                                   | PEZENAS      | 10 rue Barbes                     | 1 136 123 €         | -                       | 1 136 123 €                              | -                    | 1 136 123 €                              |
| 2008                                   | PERPIGNAN    | 1 rue Fontaine Neuve              | 641 600 €           | -                       | 641 600 €                                | -                    | 641 600 €                                |
| 2008                                   | FIGEAC       | 32 rue Faubourg du Pin            | 668 187 €           | -                       | 668 187 €                                | -                    | 668 187 €                                |
| 2011                                   | NANCY        | 43 rue Sainte-Catherine           | 1 911 300 €         | -                       | 1 911 300 €                              | (2 318) €            | 1 908 982 €                              |
| 2012                                   | AVIGNON      | 9 rue Victor Hugo                 | 1 154 620 €         | -                       | 1 154 620 €                              | -                    | 1 154 620 €                              |
| 2012                                   | ROUEN        | 37 rue de l'Hôpital               | 991 473 €           | -                       | 991 473 €                                | -                    | 991 473 €                                |
| <b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>  |              |                                   | <b>27 869 884 €</b> | <b>(710 762) €</b>      | <b>27 159 122 €</b>                      | <b>(41 852) €</b>    | <b>27 117 270 €</b>                      |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF<br/>IMMOBILISÉ</b> |              |                                   | <b>33 766 698 €</b> | <b>(13 554 541) €</b>   | <b>20 212 158 €</b>                      | <b>(1 954 364) €</b> | <b>27 117 270 €</b>                      |

## Emploi des fonds (en € TTC)

|   | TOTAL AU 31/12/2023 | MOUVEMENTS DE L'ANNÉE | TOTAL AU 31/12/2024 |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Fonds collectés                             | 31 506 000 €        | -                     | 31 506 000 €        |
| Emprunts                                    | 5 320 938 €         | (525 701) €           | 4 795 237 €         |
| Achats d'immeubles                          | (31 957 647) €      | -                     | (31 957 647) €      |
| Coûts d'acquisition                         | (33 316 571) €      | -                     | (33 316 571) €      |
| Subventions d'investissement                | 1 359 113 €         | -                     | 1 359 113 €         |
| Cessions d'immeubles                        | 2 885 825 €         | 1 912 512 €           | 4 798 337 €         |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions | (1 945 077) €       | (1 339 484) €         | (3 284 561) €       |
| Prélèvements sur prime d'émission           | (5 488 924) €       | -                     | (5 488 924) €       |
| <b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>          | <b>321 306 €</b>    | <b>47 327 €</b>       | <b>368 442 €</b>    |

## Tableau de financement de l'exercice

|                                       | 31/12/2024       | 31/12/2023       | VARIATION          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Capitaux fixes                        |                  |                  |                    |
| Ressources durables                   | 27 466 642 €     | 18 460 778 €     | 9 005 864 €        |
| Actif immobilisé                      | 27 117 270 €     | 17 701 000 €     | 9 416 270 €        |
| <b>FONDS DE ROULEMENT</b>             | <b>349 372 €</b> | <b>759 778 €</b> | <b>(410 406) €</b> |
| Capitaux circulants                   |                  |                  |                    |
| Clients                               | 232 635 €        | 316 136 €        | (83 501) €         |
| Autres créances                       | (81 427) €       | 48 782 €         | (130 209) €        |
| <b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>         | <b>151 208 €</b> | <b>364 918 €</b> | <b>(213 710) €</b> |
| Fournisseurs                          | 149 098 €        | 136 628 €        | 12 470 €           |
| Autres dettes                         | 63 318 €         | 89 130 €         | (25 812) €         |
| <b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>      | <b>212 416 €</b> | <b>225 758 €</b> | <b>(13 342) €</b>  |
| <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>   | <b>-</b>         | <b>139 160 €</b> | <b>(139 160) €</b> |
| <b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b> | <b>61 208 €</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>           |
| <b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>           | <b>410 580 €</b> | <b>620 618 €</b> | <b>(210 038) €</b> |

## État des amortissements et des provisions

|  | SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE |                     |                  |                      |
|--|--|---------------------|------------------|----------------------|
|  | SITUATION D'OUVERTURE                  | AUGMENTATIONS       | DIMINUTIONS      | SITUATION DE CLÔTURE |
| Frais de constitution  | 974 €                                  | -                   | 974 €            | -                    |
| Charges à répartir   | -                                      | -                   | -                | -                    |
| Immobilisations corporelles & incorporelles                    | -                                      | -                   | -                | -                    |
| <b>AMORTISSEMENTS</b>  | <b>974 €</b>                           | <b>-</b>            | <b>974 €</b>     | <b>-</b>             |
| Provisions pour gros entretien                                 | 117 109 €                              | -                   | 25 709 €         | 91 400 €             |
| Provisions pour risques et charges                             | 80 947 €                               | -                   | 80 947 €         | -                    |
| <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>                                 | <b>198 056 €</b>                       | <b>-</b>            | <b>106 656 €</b> | <b>91 400 €</b>      |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles | -                                      | 14 695 230 €        | -                | 14 695 230 €         |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles   | -                                      | -                   | -                | -                    |
| Provisions pour dépréciation des créances locataires           | 196 873 €                              | 142 350 €           | 196 873 €        | 142 350 €            |
| Provisions pour dépréciation des autres créances               | -                                      | 101 204 €           | -                | 101 204 €            |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>                            | <b>196 873 €</b>                       | <b>14 837 580</b>   | <b>196 873 €</b> | <b>14 837 580 €</b>  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>       | <b>395 903 €</b>                       | <b>14 837 580 €</b> | <b>304 503 €</b> | <b>14 928 980 €</b>  |

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 5

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 7 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs

estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme indiqué dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 7 de l'annexe relatif à l'établissement des comptes annuels en valeurs liquidatives, la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est comparée à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant et, le cas échéant, une dépréciation est comptabilisée, par imputation directe sur les capitaux propres, pour ramener la valeur bilantielle nette au montant de la valeur actuelle vénale.

## Vérifications spécifiques

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

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

## Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur.

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

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société<sup>7</sup> 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 26 mai 2025

**SEFICO AUDIT**  
**Jean-Baptiste HERVET**  
 Commissaire aux Comptes

## 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 5

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, 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 relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

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

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

#### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société Inter Gestion REIM

##### Commission de gestion

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

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

##### Commission de cession des immeubles

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM, liquidateur, une commission de cession d'immeubles assise sur le prix de vente HT et net vendeur.

Le taux de rémunération est actuellement fixé à 1,00% de la base ci-dessus. Veuillez noter que ce taux de rémunération a évolué durant l'exercice 2024 suite à la décision prise par l'assemblée générale réunie le 25 juin 2024 : il s'établissait précédemment à 6% TTI du prix de cession des actifs.

A ce titre, votre société a comptabilité en charges pour l'exercice 2024 un montant de 39 600 euros.

##### Commission de cession de parts

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 7,20% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la société Inter Gestion REIM ;
- d'un montant forfaitaire de 240 € si la cession intervient sans intervention de la société Inter Gestion REIM.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024.

#### Avec la société Inter Gestion Groupe

##### Honoraires de révision comptable

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

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2024.

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

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

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

Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2024.

Fait à Paris, le 26 mai 2025

**SEFICO AUDIT**  
**Jean-Baptiste HERVET**  
Commissaire aux Comptes



# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



# Avertissement à l'ensemble des associés par le Conseil de surveillance de Pierre Investissement 5

## WARNING

Dans le prolongement de nos avertissements inclus depuis 5 ans dans les rapports annuels de notre SCPI, cette note vise à vous informer concrètement de la dépréciation réelle des actifs gérés par Inter gestion pour le compte de notre SCPI et des actions engagées à l'encontre d'inter gestion

Les faits saillants de l'année peuvent se résumer ainsi :

- Une valorisation expertisée de notre parc immobilier dégradée
  - Le prix d'expertise de notre parc immobilier représente 48% de son prix de revient après 15 ans d'exploitation par Inter gestion
- Un nombre de ventes limités
  - En 2024 seuls 2 immeubles ont été vendu en bloc à Tourcoing et Béziers
- Des prix de ventes (comme en 2023) sous les prix d'expertise
  - L'immeuble de Béziers (rue Gambetta) a été vendu 210 K€ soit 42% du prix d'expertise et 25% de son prix de revient
  - L'immeuble de Tourcoing (rue de Malcense) a été vendu 450 K€ soit 90% de son prix d'expertise mais surtout 41% de son prix de revient
- Une nouvelle perte de l'exercice (389 K€) qui vient gonfler le report à nouveau négatif
- Une valeur de réalisation (valeur de l'expertise moins charge de crédit divisée par le nombre de parts) qui ne cesse de se détériorer et ressort à 1986 euros

La réalité pour les associés est qu'ils ne percevront pas un centime avant :

- Le remboursement du capital du crédit in fine (4.8 M€) dont l'échéance en 2027 apparait plus qu'incertaine vu le rythme et le montant des ventes de nos immeubles
- Le solde du report à nouveau négatif qui va s'amplifier en raison :
  - Des charges fixes (intérêt de crédit annuel, taxes foncières) sur biens non vendus
  - Des loyers en baisse en raison des impayés et des baux dénoncés en attente des ventes des immeubles

Considérant que cet état de fait est imputable à :

- L'incurie d'Inter gestion dans le choix dans les emplacements initiaux des investissement (localisation et concentration sur certaines villes)
- Une mauvaise gestion opérée par Inter gestion (un patrimoine immobilier correctement entretenu se serait valorisé au cours des 15 dernières années)
- L'absence de suivi et de contrôle d'inter gestion dans les mandats successivement confiés à Amonitia puis Foncia
- L'empilage de frais générés par le groupe Inter gestion intervenant dans toutes les phases des travaux réalisés:

De nombreux associés ont créé un collectif afin de lancer une procédure en responsabilité collective, visant à souligner la responsabilité de la société Inter Gestion

L'objectif étant de faire constater la responsabilité de la société INTER GESTION dans la gestion de la SCPI et d'obtenir pour cette dernière, réparation des préjudices subis.

L'union fait la force, n'hésitez pas à nous rejoindre

En complément bien sûr, nous ne donnerons pas le quitus à Inter gestion et voterons NON à la seconde résolution

Votre Président du Conseil de Surveillance

Yann Coudé du Foresto

Alquezar79@gmail.com

06.88.21.53.36

# Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024





# 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 2024, 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 2024.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 389 460 € est affectée de la manière suivante :

| PERTE DE L'ANNÉE 2024                      | (389 460) € |
|--|-------------|
| Résultat à affecter au 31/12/2024          | (389 460) € |
| Poste "Report à nouveau"                   | 220 780 €   |
| AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU   | (389 460) € |
| Poste "Report à nouveau" après affectation | (168 680) € |

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

| EN €             | TOTAL 2024  | PAR PART   |
|------------------|-------------|------------|
| Valeur comptable | 7 868 605 € | 1 986,02 € |

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

| EN €                     | TOTAL 2024  | PAR PART   |
|--------------------------|-------------|------------|
| Valeur de réalisation    | 7 868 605 € | 1 986,02 € |
| Valeur de reconstitution | 9 826 360 € | 2 480,15 € |

### Huitième 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 2025, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective au titre des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance.

### 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 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1600 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

### 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.

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.