

SCPI  
MALRAUX

PIERRE  
INVESTISSEMENT 6

# Rapport Annuel

2024



# Sommaire

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







# Informations



## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 6

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

Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris : 500 632 138  
Visa AMF n° 07-31 du 27 novembre 2007

## Organe de gestion et liquidateur

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 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 :** FORVIS MAZARS SA, domicilié : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex, représenté par Monsieur Gilles Magnan et Monsieur Alexandre Kasse. Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

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

### Expert Immobilier

CBRE VALUATION a été nommé en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale des associés du 10 octobre 2024. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

### Conseil de surveillance

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

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

# 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

**27,5 M€**



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

**7 883 m<sup>2</sup>**



**Répartis sur 16 immeubles<sup>(1)</sup>**

**265**



**Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>**

**1 021,38 €**



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

(1) Au 31 décembre 2024.



# Rapport de la Société de gestion, Liquidateur





# Développement de la société

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, le capital de la SCPI se répartit entre 265 associés détenant 3 438 parts, pour un capital social de 22 003 200 €, soit 27 369 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(1)</sup>
2020	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2021	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2022	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2023	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	265	8 000 €
2024	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	265	8 000 €

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

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

## Marché des parts

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

### À titre d'information

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

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

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

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS 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	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-

## Emprunt de la société

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

Au 31 décembre 2024, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux variable EURIBOR 3MOIS + 1,3% ;
- Capital restant dû : 7 025 037 € ;
- Échéance annuelle: 393 974 €, est plafonné à 171 183 € du fait du CAP de taux.
- Le 15 juillet 2021, un CAP de taux a été souscrit sur un montant nominal de 6 000 000 € auprès de la banque PALATINE.

Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%.

Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, les ratios suivants aux valeurs indiquées dans l'acte d'emprunt :

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

Au 31/12/2024, la LTV de la SCPI est de 64%.

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

Au 31/12/2024, l'ICR de la SCPI est de 17%.

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

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	TAUX INITIAL	DATE DE REMBOURSEMENT
25/06/2021	PALATINE	IN FINE	8 000 000 €	5 ans	Refinancement de l'ancien crédit + besoins généraux de l'emprunteur	974 963 €	EURIBOR 3MOIS +1,3%	25/06/2026
			8 000 000 €			974 963 €		

# Patrimoine immobilier

## Immeubles

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

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine a été acquis entre 2007 et 2011, sur la base d'un prix moyen qui ressort à 1 120 € par m² habitable.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024 :

VILLE	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES M²
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	418
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	469
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	356
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	300
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000 €	1 634
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	381
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	829
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 147
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	331
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000 €	393
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	218
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000 €	184
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	327
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	185
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	713
TOTAUX		8 933 024 €	7883

Actif cédés :

VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACES CEDEES (M²)	PRIX NET VENDEUR
TOURCOING	52, rue de Guisnes	Bloc	152	190 000 €
CAHORS	41, rue des Soubirous	Bloc	283	205 000 €
SARLAT-LA-CAN É DA	8, rue Magnanat	Bloc	542	680 000 €
SARLAT-LA-CAN É DA	2, rue Rousset	Bloc	132	185 000 €



Liquidation du patrimoine

Trois offres ont été acceptées au cours de l'exercice pour les immeubles au 2 rue Rousset et 8 rue Magnanat à Sarlat-la-Canéda ainsi qu'au 41 rue des Soubirous à Cahors.

Ci-dessous les actifs cédés au 31 décembre 2024 :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
19/04/2021	TOURCOING	52, rue de Guisnes	Bloc	152	190 000 €
02/05/2024	SARLAT-LA-CANÉDA	2, rue Rousset	Bloc	132	185 000 €
30/10/2024	SARLAT-LA-CANÉDA	8, rue Magnanat	Bloc	542	680 000 €
31/12/2024	CAHORS	41, rue des Soubirous	Bloc	283	205 000 €

La vente de Nantes est prévue le 24 avril 2025 concernant l'actif sis 9 rue de Strasbourg à Nantes, pour un prix net vendeur de 2 600 000 €.

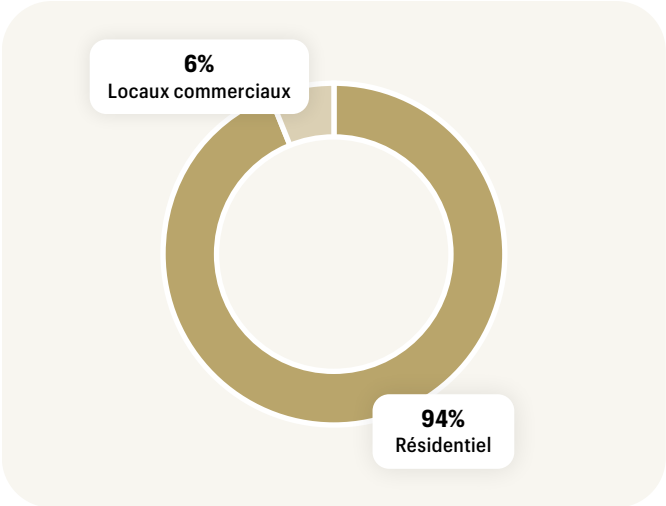
Évènements post-clôture / Continuité d'exploitation

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

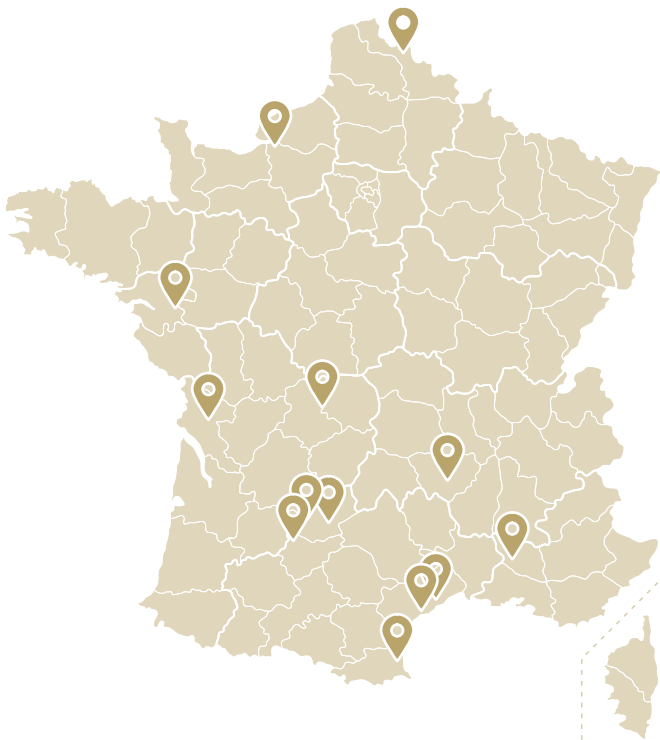
Une offre d'achat, révisée à 2 600 000 € net vendeur, portant sur l'immeuble situé au 9 rue de Strasbourg à Nantes, avait été validée par Inter Gestion REIM au cours de l'année 2024.

La cession de l'actif de Nantes, intervenue le 24 avril 2025, a contribué à assurer la continuité de la SCPI. Cette opération a permis d'amortir 90% de l'emprunt à hauteur du prix net vendeur. En accord avec la banque PALATINE, cet amortissement du capital restant dû (CRD) sera effectué en deux phases : 70% versés en avril 2025 et les 20% restants en septembre 2025. Le taux LTV post cession de Nantes est de 58%.

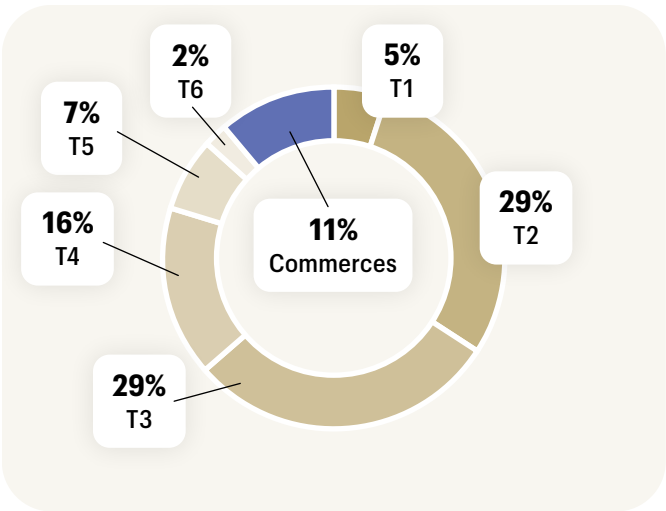
Répartition de la valeur vénale du patrimoine en %



Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de lots



## Subventions

Le montant total cumulé des subventions perçues par la SCPI au 31/12/2024 s'élève à 851 561 €.

VILLE	ADRESSE	ACQUISITION HD	TRAVAUX	SUBVENTIONS
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	900 223 €	132 461 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 530 122 €	56 111 €
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	641 031 €	17 057 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	746 438 €	100 578 €
CAHORS	125, rue Fondue Haute 36 Jean Vidal	1 480 000 €	3 076 274 €	-
CAHORS*	41, rue des Soubirous	-	-	-
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	887 337 €	-
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 621 980 €	66 032 €
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 676 592 €	-
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	747 009 €	55 238 €
LE PUY EN VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000 €	1 213 258 €	152 168 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 855 €	837 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	-
ROUBAIX	95, rue Mouvaux (1)	15 000 €	-	-
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	662 080 €	88 569 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	379 856 €	-
SARLAT LA CAN È DA*	8, rue Magnanat	-	-	-
SARLAT LA CAN È DA*	2, rue Rousset	-	-	-
SETE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 654 062 €	182 510 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>8 933 024 €</b>	<b>16 720 265 €</b>	<b>851 561 €</b>

\* Actif cédé. (1) Parking

## Politique de gestion et gestion locative

### Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à 429 226 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2023 s'élevaient à 506 838 €.

### Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 32 093 € au titre de l'exercice 2024. En comparaison, au titre de l'exercice 2023, les honoraires s'élevaient à 55 297 €.

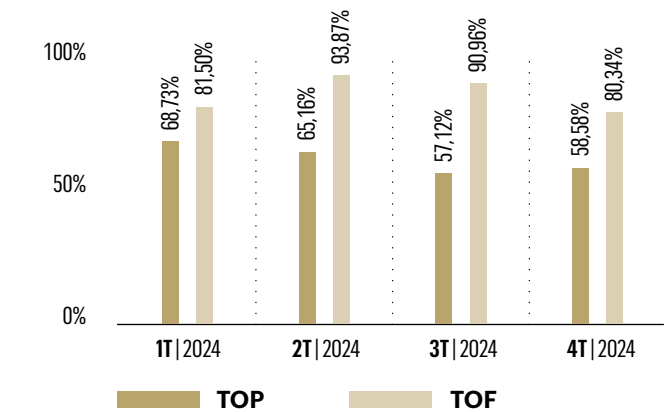
Les indicateurs de performance

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.

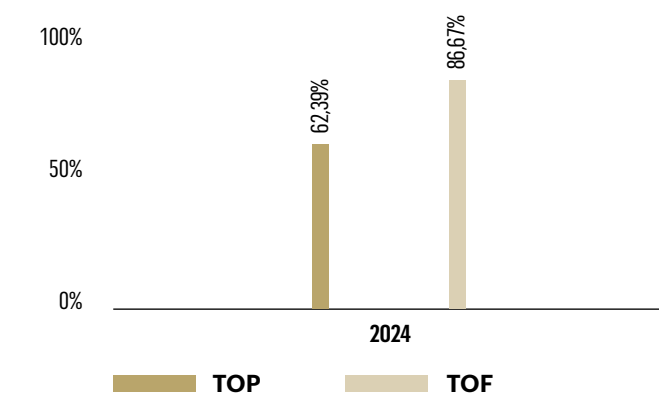
**Taux d’occupation physique :** Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOP et TOF)



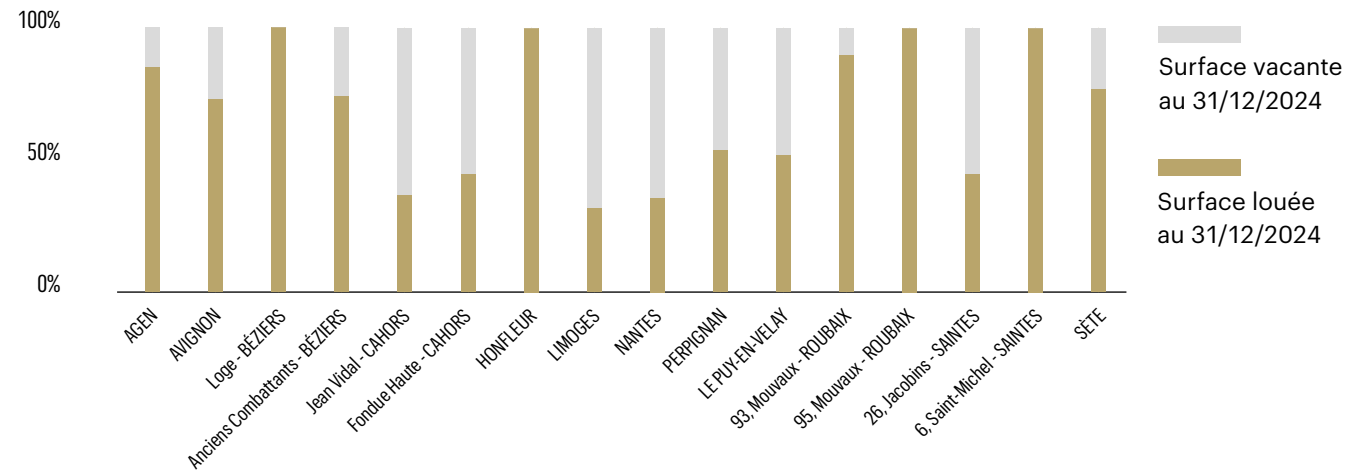
Taux d’occupation physique et financier annuels



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.

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

État locatif





## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2024 s'élève à 113 402 €.

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 inférieures à 1 an : provision à hauteur de 50% ;
- Créances supérieures à 1 an : provision de 100%.

Une analyse plus fine peut être réalisée au cas par cas selon les locataires.

### Contentieux Gérard COURVOISIER / SCPI Pierre Investissement 6

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

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

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

- 108 000 € au titre de la perte de salaire de M. COURVOISIER ;
- 106 927 € au titre de son engagement de caution ;
- 85 954 € au titre de son compte courant d'associé ;
- 124 680 € au titre du capital social de l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE ;
- 2 000 € au titre du capital social de l'EURL LES PAVILLONS DE DOMINE ;
- 40 000 € au titre du préjudice moral ;
- 73 326 € en faveur de l'EURL DE NONNES au titre de la perte de loyers versés par l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE.

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

Compte tenu de l'arrêt avant dire droit du 25 mai 2016 et de la procédure d'expertise judiciaire devant désormais être diligentée, M. COURVOISIER et la EURL DE NONNES ont formé un nouvel incident devant le juge de la mise en état

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

Par conclusions du 10 février 2023, M. COURVOISIER a sollicité la réinscription de cette affaire au rôle de la juridiction et réitéré ses demandes indemnitaires en actualisant la somme au titre de son préjudice moral à 50 000 € et la somme de 120 000 € au titre de son engagement de caution. La demande indemnitaire en faveur de l'EURL DE NONNES, au titre de la perte de loyers versés par l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE, n'a pas été maintenue dans les dernières écritures du conseil de M. COURVOISIER.

Par conclusions d'incident en date du 5 avril 2023, la SCPI Pierre Investissement 6 a soulevé la péremption de l'instance et, ce faisant, l'irrecevabilité à agir de M. COURVOISIER. Par acte du 29 janvier 2024, le conseil de M. COURVOISIER a assigné en intervention forcée la société Inter Gestion REIM, en sa qualité de gérant et en qualité désormais de liquidateur amiable de la SCPI. L'audience de plaidoirie sur incident afin de statuer sur la péremption d'instance, fixée au 11 janvier 2024, a été renvoyée au 7 mars 2024.

À la requête de M. COURVOISIER, suivant acte en date du 29 janvier 2024, la société Inter Gestion REIM (en qualité de gérant et en qualité de liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 6) a été assignée en intervention forcée devant le Tribunal judiciaire de Paris. Cette partie du contentieux a été appelée à une première audience le 7 mars 2024, puis, par mention au dossier, en date du 15 mars 2024, la procédure en intervention forcée a été jointe à la procédure initiale.

L'affaire, prise dans sa globalité, a été appelée pour plaidoiries sur incident le 28 novembre 2024 et renvoyée au 30 janvier 2025 pour régularisation de la procédure.

Une ordonnance a été rendue en date du 21 mars 2025 par le juge de la mise en état qui a rejeté la demande de péremption de l'instance et renvoyé l'affaire à l'audience du 22 mai 2025.

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

Par requête adressée au Tribunal de grande instance de Paris au mois de février 2019, la société Inter Gestion REIM a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem, avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI Pierre Investissement 6 dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la société Inter Gestion REIM entend demander au Tribunal de grande instance de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux articles 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par décision de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018.

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

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

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

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

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

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

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

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

La société Inter Gestion REIM a formé un pourvoi en cassation, étant précisé que l'affaire est toujours pendante devant cette juridiction.

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

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

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

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

Les mesures conservatoires ont par ailleurs été prises par la SCPI et l'immeuble a également fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du 2 mars 2023.

L'affaire n'a toujours pas été audenciée devant le Tribunal administratif de Nantes, malgré diverses relances de la SCPI.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2024 s'élève à 86 452 €.

# Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 s'élève à -190 918 €, soit -55,53 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 474 745 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable 2024 au report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 636 € :

<b>BÉNÉFICE DE L'ANNÉE</b>	<b>474 745 €</b>
Résultats antérieurs en attente d'affectation	(909 376)
Résultats 2023 en attente d'affectation	(605 403)
<b>Résultat à affecter au 31/12/2024</b>	<b>-1 514 779 €</b>
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2024	-1 018 857 €
<b>Affectation du solde au report à nouveau</b>	<b>-2 533 636 €</b>

# Prix des parts

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par CBRE VALUATION s'est élevée à 10 980 000 € hors droits, prenant en compte les ventes des deux actifs situés à SARLAT-LA-CANÈDA ainsi que de l'actif situé à CAHORS au 41 rue des Soubirous.

**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'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	IMMEUBLE	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2023	VALEUR MARCHÉ AU 31/12/2024***
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	767 762 €	1 107 762 €	570 000 €	480 000 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 474 011 €	2 030 290 €	1 400 000 €	1 130 000 €
B É ZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	623 974 €	913 974 €	420 000 €	310 000 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	645 860 €	877 860 €	560 000 €	450 000 €
CAHORS	125, rue Fondue Haute 36 Jean Vidal	1 480 000 €	3 076 274 €	4 556 274 €	1 780 000 €	1 010 000 €
CAHORS**	41, rue des Soubirous	230 000 €	(230 000) €	-	310 000 €	-
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	887 337 €	1 449 837 €	970 000 €	980 000 €
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 555 948 €	2 490 948 €	910 000 €	850 000 €
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 676 592 €	3 876 592 €	3 420 000 €	2 620 000 €
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	691 771 €	1 061 271 €	310 000 €	170 000 €
LE PUY EN VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000 €	1 061 090 €	1 211 090 €	400 000 €	440 000 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 018 €	699 763 €	190 000 €	165 000 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	466 148 €	180 000 €	155 000 €
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	15 000 €	-	-
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	573 511 €	943 511 €	470 000 €	390 000 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	379 856 €	584 856 €	310 000 €	290 000 €
SARLAT LA CANEDA**	8, rue Magnanat	700 000 €	(700 000) €	-	770 000 €	-
SARLAT LA CANEDA**	2, rue Rousset	240 000 €	(240 000) €	-	200 000 €	-
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 471 552 €	2 516 552 €	1 480 000 €	1 540 000 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	99 918 €	273 373 €	373 291 €	-	-
TOTAL		10 202 942 €	14 972 077 €	25 175 019 €	14 650 000 €	10 980 000 €

\* Actif cédé au cours de l'exercice 2021. \*\* Actifs cédés au cours de l'exercice 2024. \*\*\* Les valeurs de marché sont déterminées en fonction des offres d'achat signées durant ou post à la clôture de l'exercice 2024, à défaut par les expertises réalisées.

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 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	3 511 509 €	1 021,38 €
Valeur de réalisation	3 511 509 €	1 021,38 €
Valeur de reconstitution	4 385 193 €	1 275,51 €



## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	203,32 €	85,86%	218,60 €	85,38%	209,92 €	98,91%	185,80 €	83,14%	168,93 €	58,93%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	33,49 €	14,14%	37,45 €	14,62%	2,32 €	1,09%	37,69 €	16,86%	117,75 €	41,07%
<b>TOTAL REVENUS (A)</b>	<b>236,81 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>256,04 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>212,24 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>208,75 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>286,68 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	94,29 €	40%	143,80 €	56%	38,91 €	18%	34,85 €	16%	29,85 €	10%
Autres frais de gestion	59,67 €	25%	55,39 €	22%	31,88 €	15%	73,14 €	33%	38,17 €	13%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	28,83 €	12%	62,38 €	24%	20,75 €	10%	20,31 €	9%	129,27 €	45%
Charges locatives non récupérées	3,50 €	1%	3,50 €	1%	74,94 €	35%	105,29 €	47%	77,49 €	27%
Charges financières	73,99 €	31%	63,03 €	25%	37,45 €	18%	47,38 €	21%	49,79 €	17%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>260,28 €</b>	<b>109,91%</b>	<b>328,09 €</b>	<b>128,14%</b>	<b>203,93 €</b>	<b>96,08%</b>	<b>280,98 €</b>	<b>125,72%</b>	<b>324,57 €</b>	<b>113,22%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	52,57 €	25%	131,19 €	25%	(202,82) €	-71%
Créances douteuses	5,02 €	2%	19,18 €	-	14,50 €	7%	(12,59) €	7%	11,90 €	4%
Autres	4,68 €	2%	5,31 €	2%	6,08 €	3%	-	3%	(1,45) €	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>9,70 €</b>	<b>4,10%</b>	<b>24,49 €</b>	<b>2,07%</b>	<b>73,15 €</b>	<b>34,47%</b>	<b>118,60 €</b>	<b>34,47%</b>	<b>(192,38) €</b>	<b>-66,60%</b>
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>269,98 €</b>	<b>114,01%</b>	<b>352,58 €</b>	<b>130,21%</b>	<b>277,08 €</b>	<b>130,55%</b>	<b>399,58 €</b>	<b>160,19%</b>	<b>132,20 €</b>	<b>46,62%</b>
<b>R É S U L T A T C O U R A N T (A-B)</b>	<b>(33,17) €</b>		<b>(96,53) €</b>		<b>(64,84) €</b>		<b>(176,09) €</b>		<b>154,48 €</b>	
Variation report à nouveau	-	-	-	-	-	-	(176,09) €	-	-	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultats en attente d'affectation	(70,61) €	-	(199,67) €	-	(264,51) €	-	(264,51) €	-	(440,60) €	-
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 €	2 112,64 €	2,20%	8,33%	-	-
2021	8 000 €	2 007,15 €	2,29%	9,14%	-	-
2022	8 000 €	1 837,42 €	2,46%	10,72%	-	-
2023	8 000 €	1 575,94 €	1,84%	9,33%	-	-
2024	8 000 €	1 021,38 €	1,56%	12,22%	-	-

(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 se sont élevés pour l'exercice 2024 à 35 324 € TTI au titre de l'administration de la société.

Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 6 264 € sur l'année 2024.

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

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

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2024 pour un montant de 1 927 € TTC.

## Nomination du Commissaire aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes FORVIS MAZARS SA expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale se prononcera sur la nomination du Commissaire aux comptes : Nexia S&A - 65, Avenue Kléber, 75116 Paris, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

## Renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## Mise en conformité des statuts avec l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier

L'Ordonnance n° 2024-662 du 03 juillet 2024 a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. ».

La Société de gestion, liquidateur, propose de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et propose donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

## 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 BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
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	24 801 728 €	10 980 000 €	28 438 406 €	14 396 450 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(13 821 728) €	-	(14 041 956) €	-
Gros entretien	(86 452) €	(86 452) €	(783 752) €	(783 752) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	10 893 548 €	10 893 548 €	13 612 698 €	13 612 698 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	275 051 €	275 051 €	212 231 €	212 231 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(113 402) €	(113 402) €	(72 500) €	(72 500) €
Autres créances	66 120 €	66 120 €	85 564 €	85 564 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	150 811 €	150 811 €	196 428 €	196 428 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	378 580 €	378 580 €	421 724 €	421 724 €
Provisions pour risques et charges	66 633 €	66 633 €	15 260 €	15 260 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 030 999 €	7 030 999 €	8 002 630 €	8 002 630 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	49 429 €	49 429 €	61 752 €	61 752 €
Dettes fournisseurs	255 363 €	255 363 €	172 827 €	172 827 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	135 153 €	135 153 €	27 284 €	27 284 €
Autres dettes	151 567 €	151 567 €	41 205 €	41 205 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	7 689 143 €	7 689 143 €	8 320 957 €	8 320 957 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	51 924 €	51 924 €	51 924 €	51 924 €
Produits constatés d'avance	(123 400) €	(123 400) €	(347 307) €	(347 307) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	(71 476) €	(71 476) €	(295 383) €	(295 383) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	3 511 509 €	-	5 418 082 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	3 511 509 €	-	5 418 082 €

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023 <sup>(1)</sup>	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>22 003 200 €</b>	-	-	<b>22 003 200 €</b>
Capital social de constitution	22 003 200 €	-	-	22 003 200 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>	<b>185 313 €</b>	-	-	<b>185 313 €</b>
Prime d'émission	5 366 000 €	-	-	5 366 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 180 688) €	-	-	(5 180 688) €
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION</b>	<b>(14 041 956) €</b>	-	<b>220 228 €</b>	<b>(13 821 728) €</b>
É carts de réévaluation	-	-	-	-
É carts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-14 041 956 €	-	220 228 €	(13 821 728) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS</b>	<b>(194 838) €</b>	-	<b>-2 601 545 €</b>	<b>(2 796 383) €</b>
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>(1 018 857) €</b>	-	-	<b>(1 018 857) €</b>
<b>RÉSULTAT EN ATTENTE D'AFFECTATION</b>	<b>(909 376) €</b>	<b>(605 403) €</b>	-	<b>(1 514 779) €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(605 403) €</b>	<b>605 403 €</b>	<b>474 745 €</b>	<b>474 745 €</b>
<b>DISTRIBUTION</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5 418 082 €</b>	-	<b>-1 906 572 €</b>	<b>3 511 509 €</b>

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

(1) La sixième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 est affectée d'erreurs matérielles en tant qu'elle indique que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 65 538 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -1 928 233 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 862 695 €. Afin de rectifier ces erreurs matérielles, l'assemblée générale 2025, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la modification de la sixième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 : la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 605 403 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -909 376 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 637 €.

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	429 226 €	506 838 €
Charges facturées	151 562 €	131 951 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	697 300 €	13 285 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>1 278 088 €</b>	<b>652 074 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	102 607 €	119 826 €
Travaux de gros entretien	384 865 €	69 829 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	59 581 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	464 308 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	266 427 €	361 988 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>813 481 €</b>	<b>1 015 951 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>464 608 €</b>	<b>(363 877) €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	11 737 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	5 000 €	-
Transferts de charges d'exploitation	393 079 €	59 431 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	72 500 €	115 773 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>482 315 €</b>	<b>175 204 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	41 588 €	59 442 €
Charges d'exploitation de la société	89 633 €	155 148 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	27 876 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	113 402 €	72 500 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>244 623 €</b>	<b>314 966 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>237 692 €</b>	<b>(139 762) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	171 183 €	162 902 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>171 183 €</b>	<b>162 902 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>(171 183) €</b>	<b>(162 902) €</b>
Produits exceptionnels	-	70 138 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>70 138 €</b>
Charges exceptionnelles	-	9 000 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	56 373 €	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>56 373 €</b>	<b>9 000 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>(56 373) €</b>	<b>61 138 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)</b>	<b>474 744 €</b>	<b>(605 403) €</b>



# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Garanties apportées pour l'emprunt

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

### 2. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 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).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2024 sont établis en valeur liquidative.

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

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

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

Incertitude sur la continuité d'exploitation.

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

Une offre d'achat, révisée à 2 600 000 € net vendeur, portant sur l'immeuble situé au 9 rue de Strasbourg à Nantes, avait été validée par Inter Gestion REIM au cours de l'année 2024.

La cession définitive de l'actif, intervenue le 24 avril 2025, a contribué à assurer la continuité de la SCPI tout en permettant d'amortir l'emprunt à hauteur de 90% du prix net vendeur.

Dans ce contexte, au vu de la situation de la trésorerie, le plan de trésorerie prévisionnel montre une incertitude significative sur la possibilité du fonds d'honorer ses engagements à 12 mois et donc sur la continuité de son exploitation.

### 3. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant

### 4. Transfert de charges d'exploitation

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

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

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

La PGE pour l'exercice 2024 s'élève à 86 452 €.

### 6. Valeurs des terrains

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

### 7. Frais d'acquisition des immeubles

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

### 8. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 113 402 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

- Créances datant de 6 mois à un an : provision de 25% ;
- Créances inférieures à 1 an : provision de 50% ;
- Créances supérieures à 1 an : provision de 100%

Une analyse plus fine peut être réalisée au cas par cas selon les locataires. La dépréciation comptabilisée en 2023 a été intégralement reprise en 2024, sans qu'elle ne résulte d'un passage en pertes ou à une extinction du risque de non-recouvrement.



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

Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les valeurs des offres d'achat acceptées des immeubles commercialisés ont été retenues. En conséquence, une dépréciation de 13 821 728 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

### 10. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret N° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 10 980 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de Sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

### 11. Subvention

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

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

### 12. Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026. Au 31 décembre 2024, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux variable EURIBOR 3MOIS + 1,3% ;
- Capital restant dû : 7 025 037 € ;
- Échéance annuelle: 393 974 €, est plafonné à 171 183 € du fait du CAP de taux.

Le 15 juillet 2021, un CAP de taux a été souscrit sur un montant nominal de 6 000 000 € auprès de la banque PALATINE.

Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%.

Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, les ratios suivants aux valeurs indiquées dans l'acte d'emprunt :

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

Au 31/12/2024, la LTV de la SCPI est de 64%.

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

Au 31/12/2024, l'ICR de la SCPI est de 17%. En cas de non-respect de l'un ou plusieurs de ces ratios, la banque PALATINE disposera de la faculté d'exiger, de façon immédiate, toutes les sommes dues en capital, intérêts et accessoires par la SCPI. À ce jour, la banque n'a pas exercé ce droit.

### 13. Evénements post-clôture Continuité d'exploitation

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

Une offre d'achat, révisée à 2 600 000 € net vendeur, portant sur l'immeuble situé au 9 rue de Strasbourg à Nantes, avait été validée par Inter Gestion REIM au cours de l'année 2024. La cession de l'actif de Nantes, intervenue le 24 avril 2025, a contribué à assurer la continuité de la SCPI. Cette opération a permis d'amortir 90% de l'emprunt à hauteur du prix net vendeur. En accord avec la banque PALATINE, cet amortissement du capital restant dû (CRD) sera effectué en deux phases : 70% versés en avril 2025 et les 20% restants en septembre 2025. Le taux LTV post cession de Nantes est de 58%.



## Tableaux et informations diverses

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>28 438 406 €</b>	-	<b>3 636 678 €</b>	<b>24 801 728 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	28 438 406 €	-	3 636 678 €	24 801 728 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>28 438 406 €</b>	-	<b>3 636 678 €</b>	<b>24 801 728 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES À 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2008	TOURCOING	52, rue de Guisnes	373 291 €	(373 291) €	-	-	-
2008	SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	2 143 641 €	-	2 143 641 €	(2 143 641) €	-
2008	SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	652 217 €	-	652 217 €	(652 217) €	-
2008	CAHORS	41, rue des Soubirons	823 739 €	-	823 739 €	(823 739) €	-
<b>ACTIFS CÉDÉS</b>			<b>3 992 888 €</b>	<b>(373 291) €</b>	<b>3 619 597 €</b>	<b>(3 619 597) €</b>	-
2007	BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	877 860 €	-	877 860 €	-	877 860 €
2007	BÉZIERS	23bis, rue des anciens combattants	913 974 €	-	913 974 €	-	913 974 €
2007	ROUBAIX	93, rue Mouvaux	699 763 €	-	699 763 €	-	699 763 €
2007	SAINTES	26, rue des Jacobins	944 211 €	-	944 211 €	(700) €	943 511 €
2007	SAINTES	6, rue Saint-Michel	586 077 €	-	586 077 €	(1 221) €	584 856 €
2007	SÈTE	7&9, rue Fondère	2 516 552 €	-	2 516 552 €	-	2 516 552 €
2008	AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	1 107 762 €	-	1 107 762 €	-	1 107 762 €
2008	CAHORS	125, rue Fondue Haute	4 556 274 €	-	4 556 274 €	-	4 556 274 €
2008	LIMOGES	16, rue Elie Berthet	2 493 982 €	-	2 493 982 €	(3 034) €	2 490 948 €
2008	PERPIGNAN	62&64, rue Dugommier	1 061 271 €	-	1 061 271 €	-	1 061 271 €
2008	LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chenébouterie	1 211 090 €	-	1 211 090 €	-	1 211 090 €
2009	NANTES	9, rue de Strasbourg	3 876 592 €	-	3 876 592 €	-	3 876 592 €
2010	AVIGNON	34-36-38, rue des Lices	2 030 290 €	-	2 030 290 €	-	2 030 290 €
2010	HONFLEUR	105 bld Charles V rue Haute	1 461 964 €	-	1 461 964 €	(12 127) €	1 449 837 €
2011	ROUBAIX	95, rue Mouvaux	466 148 €	-	466 148 €	-	466 148 €
2012	ROUBAIX	93, rue Mouvaux (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
<b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>			<b>24 818 810 €</b>	-	<b>24 818 809 €</b>	<b>(17 082) €</b>	<b>24 801 728 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>28 811 698 €</b>	<b>(373 291) €</b>	<b>28 438 406 €</b>	<b>(3 636 678) €</b>	<b>24 801 728 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	27 369 200 €	-	27 369 200 €
Emprunts	8 000 000 €	(974 964) €	7 025 037 €
Achats d'immeubles	(28 811 698) €	-	(28 811 698) €
Cession d'immeubles	373 291 €	3 636 678 €	4 009 969 €
Plus ou moins-values de cessions	(194 838) €	(2 601 545) €	(2 796 383) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 180 688) €	-	(5 180 688) €
RAN débiteur	(1 018 857) €	-	(1 018 857) €
Résultat en attente d'affectation antérieur	(909 376) €	909 376 €	-
Résultat en attente d'affectation 2023	(605 403) €	605 403 €	-
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>(978 370) €</b>	<b>1 574 948 €</b>	<b>596 580 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	24 517 321 €	28 261 679 €	-3 744 359 €
Actif immobilisé	24 801 728 €	28 438 406 €	-
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-284 407 €</b>	<b>-176 727 €</b>	<b>-107 680 €</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	161 649 €	139 731 €	21 918 €
Autres créances	118 044 €	137 488 €	-19 444 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>279 693 €</b>	<b>277 220 €</b>	<b>2 474 €</b>
Fournisseurs	255 363 €	172 827 €	82 536 €
Autres dettes	459 548 €	477 547 €	-17 999 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>714 911 €</b>	<b>650 374 €</b>	<b>64 537 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>435 218 €</b>	<b>373 154 €</b>	<b>62 064 €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>150 811 €</b>	<b>196 429 €</b>	<b>-45 618 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	1 127 €	-	1 127 €	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles.	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 127 €</b>	<b>-</b>	<b>1 127 €</b>	<b>-</b>
Provisions pour gros entretien	783 752 €	-	697 300 €	86 452 €
Provisions pour risques et charges	15 260 €	56 373 €	5 000 €	66 633 €
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>799 012 €</b>	<b>56 373 €</b>	<b>702 300 €</b>	<b>153 085 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	72 500 €	40 902 €	-	113 402 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>72 500 €</b>	<b>40 902 €</b>	<b>-</b>	<b>113 402 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>872 638 €</b>	<b>97 275 €</b>	<b>703 427 €</b>	<b>266 487 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N (1)	704 859 €	-	-	*	704 859 € *	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	55 843 €	-	-		2 201 €	53 642 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	19 050 €	-	-2 510 €		-	21 560 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	4 000 €	-	-7 250 €		-	11 250 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-		-	-
<b>TOTAL</b>	<b>783 754 €</b>		<b>-9 760 €</b>		<b>707 060 €</b>	<b>86 452 €</b>

\* La reprise s'explique par la signature du compromis de vente de l'actif situé à Nantes durant l'exercice clos au 31 décembre 2024.

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

Observation : Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation qui sont décrits dans les notes « 2. Méthodes de présentation des comptes annuels », « 12. Emprunt bancaire » et « 13. Evénements post-clôture » de l'annexe des comptes annuels.

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

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

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

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

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

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



### Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Levallois-Perret, le 2 juin 2025

**Le Commissaire aux comptes**  
**Forvis Mazars SA**

**Gilles MAGNAN**  
**Associé**

**Alexandre KASSE**  
**Associé**



# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, 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.

### Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

### Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM

L'article 18 des statuts de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 prévoit que la Société de gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 9,60% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

#### Cette commission se répartie comme suit :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 35 324,10 € TTC au titre de cette commission.

### Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 6 263,70 € TTC au titre de cette commission.

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

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

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

#### **Honoraires de révision comptable – avec la société Inter Gestion GROUPE**

Le 2 janvier 2018, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 a signé un avenant n°1 à la convention de prestation de service du 2 janvier 2010 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération des honoraires de révision comptable. Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 6 450 € HT.

En 2024, la prestation de révision comptable ayant été confiée à un cabinet d'expertise comptable (Saint Honoré Partenaires), aucune rémunération n'a été versée au titre de l'exercice 2024 à Inter Gestion GROUPE au titre de cette convention.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 7 707,60 € TTC au titre de ces honoraires de révision comptable Saint Honoré Partenaires.

#### **Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage – Intergestion Maîtrise d'Ouvrage**

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

Au titre de l'exercice 2024, aucun honoraire de cette nature n'a été comptabilisé et versé par la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6.

Levallois-Perret, le 2 juin 2025

**Le Commissaire aux comptes**

**Forvis Mazars SA**

**Gilles MAGNAN**  
Associé

**Alexandre KASSE**  
Associé





# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

# Rapport annuel du Conseil de Surveillance de la SCPI PI6

## Exercice 2024

Lors de l'Assemblée Générale du 25 Juin 2025 prochain statuant sur les comptes de l'exercice 2024, les associés seront appelés à élire les nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres sortants qui se représentent tous se sont réunis une dernière fois le 1ier avril 2025 sur convocation régulière de la Société de gestion Inter Gestion REIM (IGR), réunion au cours de laquelle le rapport annuel de l'année écoulée, les comptes et le bilan de l'exercice 2024 leur ont été présentés dans une version non définitive.

Le présent rapport se base sur les éléments fournis par la Société de gestion lors de cette réunion.

Comme les comptes de la SCPI ne sont pas encore définitivement arrêtés, certains écarts pourraient apparaître avec la version définitive du rapport annuel communiquée aux associés lors de la convocation à l'Assemblée Générale des associés prévue le mercredi 25 juin prochain.

### Une nouvelle baisse importante de la valeur de réalisation

Comme on pouvait le prévoir, la situation de la SCPI PI6 ne s'est pas améliorée en 2024, loin de là.

Ainsi, la valeur de réalisation de la part est passée de 1.575,94 € (fin 2023) à 1.021,38 € (fin 2024), soit une nouvelle baisse de plus de 35% en un an.

Il y a lieu de rappeler que cette valeur de réalisation représente le montant de ce qui pourrait nous être versé si la société solde totalement ses actifs dans les conditions fixées par les rapports.

Pour rappel, cette valeur avait déjà baissé de 16.6% en 2023 par rapport à 2022.

En 10 ans, la SCPI aura donc perdu plus de 77,4% de sa valeur qui était de 4.524 € par part à fin 2014.

Pourtant, la logique aurait voulu que cette valeur remonte pour atteindre, en fin de liquidation, au moins 8.000 €, soit le montant de l'investissement initial. C'est précisément ce que prévoyaient les documents commerciaux sur la base desquels nous avons souscrit.

Si la Société de gestion liquidatrice avait vendu tout le patrimoine restant et avait soldé tous les comptes de la SCPI au 31.12.2024, il aurait donc été versé à chaque associé la somme de 1.021,38 € par part, somme à comparer aux 8.000 € investis.

Ces deux chiffres parlent d'eux-mêmes. En tant qu'associés de cette SCPI, nous devons donc nous attendre, au final, à un bilan financier catastrophique de notre investissement.

Il est fort probable que, compte tenu des tendances et de la nature des difficultés rencontrées, nous allons même perdre la totalité de notre investissement, notamment si la société SCPI PI 6 devait être placée en liquidation judiciaire.

### Des responsabilités qui restent à établir

Pour de vrais professionnels de l'immobilier, ce bilan est totalement incompréhensible.

Pour la plupart des associés, la responsabilité d'Inter Gestion REIM qui, dans cette affaire, avait tous les pouvoirs, est lourdement engagée.

Ainsi, une procédure en responsabilité collective est en cours, visant à souligner la responsabilité de la société Inter Gestion. Un collectif de 135 associés sur les 263 associés de la SCPI a engagé cette action pour le compte de la SCPI. En nombre de parts, ces plaignants détiennent 59% des parts de la SCPI. Ce pourcentage important prouve l'ampleur du mécontentement qui a fini par atteindre la quasi-totalité des investisseurs.

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.

A ce titre, cette action repose en partie sur les éléments suivants :

- La quasi-totalité des investissements ont été réalisés dans des endroits où l'immobilier ne prend pas de valeur, voire en perd. Ainsi, il arrive même que des biens soient vendus à un prix inférieur au prix d'achat initial du foncier et ce malgré le coût important de la rénovation.
- Les biens composant le patrimoine ont subi une dégradation anormalement rapide, dégradation due à une rénovation de piètre qualité ainsi qu'à une gestion technique et commerciale défailante au quotidien.
- Ces biens ont fait l'objet d'une commercialisation dont on peut douter de la performance tant pour l'achat que pour la vente.

Les associés qui ne se sont pas encore intéressés à cet aspect des choses peuvent encore se joindre à l'action en cours avant qu'il ne soit trop tard.

Les membres sortants du Conseil de Surveillance sont à leur disposition pour leur apporter plus de précisions sur ces procédures.



Nous serons ravis d'associer de nouveaux (ou anciens) membres du CS, afin qu'ils apportent leur aide dans une tâche qui se révèle pesante et prenante pour vous défendre.

#### Des résultats financiers surprenants

Le rapport annuel de la Société de gestion fait apparaître un bénéfice comptable de 474.744 €, bénéfice qui fait suite à la perte comptable de -605.403 € de l'année dernière.

Pour comprendre ce qui se passe, il faut se reporter au compte de résultat qui indique une reprise de provisions pour gros entretien d'un montant de 697.300 €.

En fait, sans cette reprise de provisions, l'année se serait soldée par une perte de -130.659 €.

Alors que le patrimoine de la SCPI vieillit mal et que d'importants travaux d'entretien seraient nécessaires pour que certains biens trouvent preneurs sans être bradés, cette reprise de provisions pour gros entretien a de quoi surprendre, mais elle concernait pour l'essentiel l'immeuble de Nantes qui va être vendu.

Le conseil de Surveillance conteste la pertinence des arguments développés par la Société de gestion pour expliquer ses décisions. Il s'appuie sur l'exemple de l'immeuble de NANTES qu'IGR a décidé de vendre 2.600.000 € alors que sa valeur était estimée à 4.500.000 € en 2015. De plus, dans l'agglomération de Nantes, il est constaté que l'immobilier s'est plutôt bien porté durant la période.

Or, cet immeuble a fait l'objet d'un sinistre très mal géré, ce qui a entraîné un arrêté administratif de mise en sécurité aux conséquences Techniques et financières désastreuses.

A dire d'expert, la remise en état de l'immeuble grâce à des travaux supplémentaires d'un montant de 500.000 € environ aurait permis de vendre ce bien à sa valeur de 2015, soit un manque à gagner de -1.400.000 € pour la SCPI, sans compter la perception des loyers 130 k€ par an qui représenterait à ce jour un montant de plus de 300 k€, montant qui n'a pas été perçue par la SCPI, à cause de cet arrêté de sécurité.

Certes, actuellement, l'état de la trésorerie de la SCPI ne permet pas une grande manœuvrabilité financière à la Société de gestion, et de réaliser les travaux de rénovation indispensables, mais en 2021, les choses étaient différentes (l'emprunt étant renégocié).

Force est donc de constater que cette situation est de la seule responsabilité de la Société de gestion.

#### Un emprunt qui pose souci

Il est à rappeler que la SCPI PI 6 a souscrit un emprunt afin de bénéficier d'un « effet de levier » quant à l'acquisition de son patrimoine et la réalisation des travaux de rénovation convenue.

Sur le total restant à rembourser, soit 7 M€, il ne reste plus que 1 M€ qui soit non capé, c'est-à-dire soumis au taux variable Euribor, le reste étant capé à 1,3%.

Pour IGR, il y a peu de risque de se voir exiger le remboursement anticipé de la part de la banque, car la négociation avec celle-ci sur un échancier de bonne fin a abouti.

Le Conseil de Surveillance estime que la liquidation du patrimoine traîne trop en longueur et considère que cette situation n'est pas favorable pour la SCPI et ses associés. La Société de gestion évoque un marché de l'immobilier peu favorable aux transactions.

Il est important de préciser que le remboursement de l'emprunt n'est possible que grâce à la vente d'actifs alors qu'en principe, dans une société immobilière bien gérée, ce sont les loyers perçus de ces actifs qui auraient dû permettre de rembourser l'emprunt ainsi contracté. Pour mémoire, c'est le montage qui vous a été présenté dans les arguments de vente des parts de la SCPI (l'effet levier ???)

#### Une liquidation qui pourrait durer

En 2024, la Société de gestion Liquidateur n'a réussi à vendre que pour 1.070.000 € de biens.

A ce rythme, comme la valeur d'expertise du patrimoine restant à vendre s'élève à 10.980.000 €, le conseil de surveillance ne peut que s'inquiéter sur la durée de la liquidation et ce d'autant plus qu'avec le temps qui passe et un patrimoine qui vieillit mal, les immeubles encore détenus trouveront plus difficilement preneurs que ceux déjà cédés.

Les associés déplorent que cette SCPI qui devait être liquidée au bout de quinze ans pourrait perdurer plus de 25 ans, sauf que le risque d'une liquidation judiciaire est bien présent et pourrait se matérialiser dans un avenir proche.

#### Des contentieux mal maîtrisés

Parmi les contentieux impliquant la SCPI PI 6, le contentieux avec M. COURVOISIER, ancien dirigeant de l'entreprise de travaux « les compagnons de la Vienne » aujourd'hui disparue, inquiète le conseil de surveillance.

Il est la suite logique de l'affaire des factures de travaux de rénovation des immeubles de LIMOGES et de NANTES que la Société de gestion a inconsidérément refusé de payer.

L'entreprise « les compagnons de la Vienne » s'est retrouvée en difficulté financière ainsi que son dirigeant. La justice a finalement condamné la SCPI à payer les sommes dues à l'entreprise de travaux soit 74.198 € (CA Paris 24 mars

2021), mais sans que la société IGR envisage de réclamer à ACTIGERE, une quelconque responsabilité au titre des condamnations prononcées.

Le dirigeant d'entreprise demande à présent réparation des préjudices personnels subis.

Depuis le début de l'affaire, le CS a alerté en vain la Société de gestion sur ce qu'il considérait être des erreurs graves d'appréciation du contentieux. La Société de gestion a fait fausse route dès l'origine et les associés en supportent indirectement les préjudices.

#### Une Société de gestion sanctionnée par l'AMF

Dans sa décision N°6 en date du 11 juillet 2024, la commission des sanctions de l'Autorité de Marchés Financiers prononce à l'égard de la société Inter Gestion REIM et de ses dirigeants des sanctions pécuniaires. Elle ordonne également la publication de ces sanctions sur le site internet de l'AMF. C'est ainsi que nous avons pu en prendre connaissance.

Dans cette décision, la commission retient de nombreux manquements qu'il serait trop long d'énumérer dans le présent rapport.

Toutefois, le conseil de surveillance a décidé d'attirer l'attention des associés uniquement sur les articles les concernant directement :

*Paragraphe 279 : IGR a manqué à son obligation d'établir un dispositif d'identification et de gestion des conflits d'intérêts adéquat et opérationnel et d'en assurer l'efficacité, ainsi que de traiter les réclamations reçues de manière satisfaisante.*

*Paragraphe 280 : Elle a également manqué à son obligation d'établir une procédure de valorisation des actifs immobiliers ainsi qu'un dispositif LCB/FT adéquat et opérationnel, et d'en assurer l'effectivité.*

*Paragraphe 285 : Les manquements caractérisés s'étendent sur une période de plus de quatre ans.*

*Paragraphe 286 : Ils sont multiples et d'une particulière gravité en ce qu'ils témoignent de négligence quant à la protection de l'ensemble des intérêts que la Société de gestion de portefeuille doit préserver et en particulier ceux des investisseurs qui lui accordent leur confiance.*

*Paragraphe 287 : En effet, le dispositif de conflit d'intérêts et de sélection des prestataires comporte différentes lacunes et de nombreuses carences ont pu être constatées concernant leur mise en œuvre, qu'il s'agisse de carences dans l'identification et le traitement des conflits d'intérêts ou de carences du contrôle interne relatif à ce dispositif. En outre, la SGP n'a pas informé de manière claire, exacte et non trompeuse l'ensemble des investisseurs de l'existence de conflits d'intérêts et du versement de rétrocessions de commissions de souscription à certains investisseurs.*

Même si ces sanctions arrivent un peu tard, elles donnent finalement raison aux membres des Conseils de Surveillance de plusieurs SCPI gérées par IGR qui se sont élevés, de manière constante depuis le début de ces SCPI, contre des pratiques qui, selon eux, étaient contraires aux intérêts des associés qu'ils représentaient.

#### Pour conclure

Vous l'aurez compris, notre SCPI est dans une situation dramatique avec une trésorerie au plus bas et de nombreux motifs d'inquiétude.

Le nouveau Conseil de Surveillance issu des élections de juin prochain devra rester très mobilisé dans la défense des intérêts des associés afin de sauvegarder ce qui peut encore l'être.

Vous pouvez adresser toutes vos questions concernant ce rapport annuel à Patrick HANS, Secrétaire du Conseil de Surveillance, par mail ([patrick.hans@laposte.net](mailto:patrick.hans@laposte.net)) ou par téléphone (06.80.11.73.09).

Pour le Conseil de Surveillance

Sa Présidente, Marie-Laure PELLOTIER



# 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, prend acte que la sixième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 est affectée d'erreurs matérielles en tant qu'elle indique que : « L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 65 538 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -1 928 233 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 862 695 €. », Afin de rectifier ces erreurs matérielles, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la modification de la sixième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 (telle qu'elle figurait dans le rapport annuel 2023 portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022), rédigée comme suit : « L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 605 403 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -909 376 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 637 €. » Il est rappelé à l'assemblée générale que cette sixième résolution avait été adoptée.

### Deuxième 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.

### Troisième résolution

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

(1) sous réserve d'approbation de la première résolution.

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

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

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 474 745 € est affecté au poste report à nouveau ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 636 €<sup>(1)</sup>.

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE	474 745 €
Résultats antérieurs en attente d'affectation	(909 376)
Résultat 2023 en attente d'affectation	(605 403)
<b>Résultat à affecter au 31/12/2024</b>	<b>-1 514 779 €</b>
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2024	-1 018 857 €
<b>Affectation du solde au report à nouveau</b>	<b>-2 533 636 €</b>

### Septième 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	3 511 509 €	1 021,38 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution 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	3 511 509 €	1 021,38 €
Valeur de reconstitution	4 385 193 €	1 275,51 €



### Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Dixième 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 1 600 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

### Onzième résolution

L'assemblée générale prend acte que le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société FORVIS MAZARS SA, expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de désigner SEFICO AUDIT- 65, avenue Kléber, 75116 Paris, représentée par Monsieur Jean-Baptiste HERVET en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

### Douzième résolution

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

- Madame Marie-Laure PELLOTTIER (présidente) ;
- Monsieur Olivier BERNEZ ;
- Madame Catherine BERTHOL ;

- Monsieur Patrick HANS ;
- Monsieur Daniel LE DOUJET ;
- Monsieur Jean-Louis MICHARD ;
- Monsieur Marc OUTTIER.

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

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, liquidateur, à l'ensemble des associés par courrier en date du 18 février 2025.

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

- Monsieur Alain GRAFTIEAUX ;
- Monsieur Olivier BERNEZ ;
- Madame Catherine BERTHOL ;
- Madame Marie-Laure PELLOTTIER
- Monsieur Marc OUTTIER ;
- Monsieur Jean-Louis MICHARD ;
- Monsieur Patrick HANS.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

### Treizième 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.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance concernant la modification apportée par l'Ordonnance n° 2024-662 du 03 juillet 2024 en ce qu'elle a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son

autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent. », décide de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et approuve donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

En conséquence, les articles 16 et 31 des statuts sont respectivement modifiés de la manière suivante :

« Article 16 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion (...)

Il fait exécuter tous travaux et réparations qu'il estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés.

Il soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix.

(...). »

Le reste de l'article 16 demeure inchangé.

« Article 31 – Liquidation

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par l'AG.

(...)

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui auront, à cet effet, les pouvoirs que leur confèrera l'A.G.

La vente des actifs immobiliers de la société (ou le cas échéant l'apport de ceux-ci) pourra intervenir au gré à gré ou aux enchères, en totalité, par immeubles ou par lots, au prix, charges et conditions jugés convenables par le liquidateur.

Le (ou les) liquidateur(s) touchera(ont) le prix de vente des actifs et est(ont) habilité(s) à donner ou requérir mainlevée de toute inscription, saisies, oppositions et autre empêchements, régler et acquitter le passif de la société et de donner désistements de tous droits de la société.

(...). »

Le reste de l'article 31 demeure inchangé.

#### Quinzième résolution

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

## Projet de résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

### Résolutions à caractère ordinaire

La SCPI doit faire face à plusieurs contentieux complexes sur le plan juridique et avec des enjeux financiers très importants.

Pour remplir pleinement sa mission, le Conseil de Surveillance considère qu'il va devoir engager des frais de conseil et d'expertise en vue d'initier ou de poursuivre les démarches qui s'imposent pour la défense des intérêts des associés, frais qui pourraient être supportés pour tout ou partie par la SCPI.

#### Seizième résolution

L'assemblée générale décide qu'une somme de 75 000 € sera inscrite au budget de la SCPI Pierre investissement 6 pour permettre au conseil de surveillance de solliciter

toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise, portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la société SCPI Pierre Investissement 6, et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de gestion.

Dans le respect de l'objet et de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette

somme à sa convenance, et selon les règles prévues en matière de prise de décision au sein de cet organe. Il est par ailleurs signalé qu'un budget identique avait été approuvé et voté par l'AG 2023, et l'AG 2024, mais que ce budget n'a été utilisé ni sur 2023, ni sur 2024.

### Résolutions à caractère extraordinaire

#### Dix-septième résolution

Article 19 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de gestion et contrôle ses actes. A toute époque de l'année il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Sera rajouté :

Il est précisé dans ce cadre que chacun des membres du conseil de surveillance doit avoir un accès illimité et inconditionnel à tout document juridique, économique, financier et comptable intéressant la SCPI PI 6, avec la possibilité pour lui et pour un éventuel conseil mandaté par lui, de consulter à n'importe quel moment, mais sous réserve de prévenir 10 jours à l'avance la Société de gestion, ces documents au siège social de la SCPI.

Le reste de l'article 19 demeure inchangée.







**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.