

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 7

Rapport Annuel

2024

Sommaire

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

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

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

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 528 663 552
Visa AMF n° 10-44 du 10 décembre 2010

Organe de gestion

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 : Talenz Alteis Audit, domiciliée : Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14 050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale des associés du 6 juin 2024. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Conseil de surveillance

Monsieur BOREL Laurent (président), Monsieur MOUTIER Joël, Monsieur LACOURLIE-SCHNEIDER Vincent, Monsieur LIEURE Eric, Monsieur RENAUD-PERRET Julien, Madame LE LIBOUX Maryvonne, Monsieur DUCOTTET Raphaël.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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. ⁽¹⁾

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

30,4 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 541 m²



Répartis sur **11** immeubles⁽¹⁾

889



Associés de la SCPI⁽¹⁾

6 035,55 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

100 €



Dividendes distribués par part ⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, le capital de la SCPI Pierre Investissement 7 se répartit entre 889 associés qui détiennent 3 802 parts pour un montant de 24 332 800 €, soit 30 416 000 € 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
2020	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2021	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2022	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889
2023	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889
2024	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889

Marché des parts

À titre d'information

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

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

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

Au 31 décembre 2024, aucun ordre de vente de parts n'était inscrit sur le registre.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSIION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS RÉALISÉES (EN €)
2020	Néant	1	3	-	12	6 400 €	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	1	5	-	12	5 200 €	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-
2024	NÉANT	-	-	-	-	-	-

Emprunt bancaire

En 2020, la SCPI Pierre Investissement 7 a contracté un prêt in fine afin de financer la rénovation des menuiseries de l'immeuble situé au 17/23 rue du Sermon à Blois. La date d'échéance du prêt est fixée au 22 novembre 2025.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
16/12/2020	BANQUE PALATINE	IN FINE	300 000 €	5 ans	TRAVAUX DE MENUISERIE	1,70%	22/11/2025
TOTAL EMPRUNT			300 000 €				

Patrimoine immobilier

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

Au cours de la période de constitution de son patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter du Code général des impôts (CGI), modifié par la loi du 30 décembre 2009. La SCPI a privilégié l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre-ville.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

VILLE	DÉPARTEMENT	ADRESSE
BESANÇON	25	40, rue d'Arènes
BLOIS	41	17, rue de Sermon
BORDEAUX	33	13 et 15, rue du Quai Bourgeois
BORDEAUX	33	17, rue Emile Duployé
COLMAR	68	9 et 11, rue des Clés
COLMAR	68	2, rue du Mouton
METZ	57	3, rue de la Hache
POITIERS	86	11, rue Saint-Hilaire
VANNES	56	26, rue Saint-Vincent
VANNES	56	14, rue Saint-Vincent
VANNES	56	8, place Maurice Marchais

La SCPI détient 11 immeubles, situés en région, exclusivement dans les centres-villes de moyennes ou grandes tailles.

Liquidation du patrimoine

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022, les associés ont décidé de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI et la mise en liquidation de son patrimoine. La Société de gestion, liquidateur, constitue les dossiers de cession des immeubles libres de tout engagement fiscal et a fait appel à des géomètres experts dans le cadre de la mise en copropriété des immeubles.

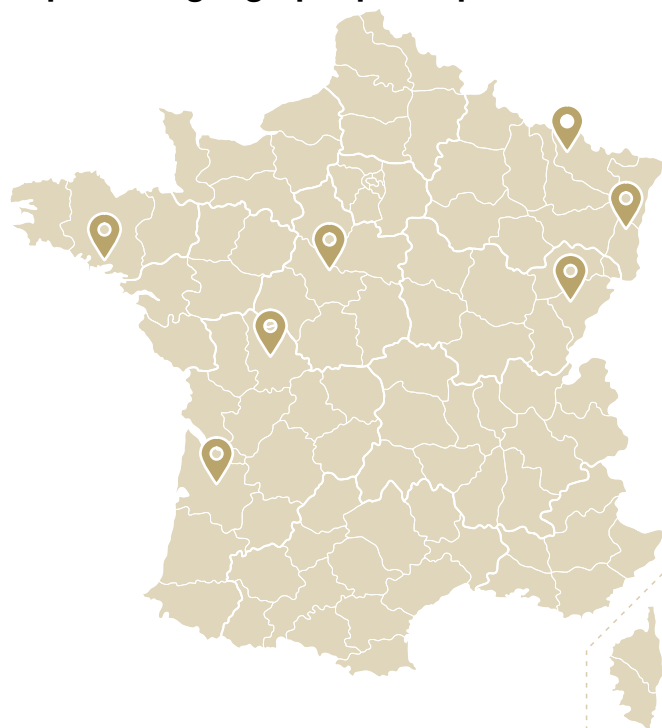
En collaboration avec le conseil de surveillance, la Société de gestion, liquidateur, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe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

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

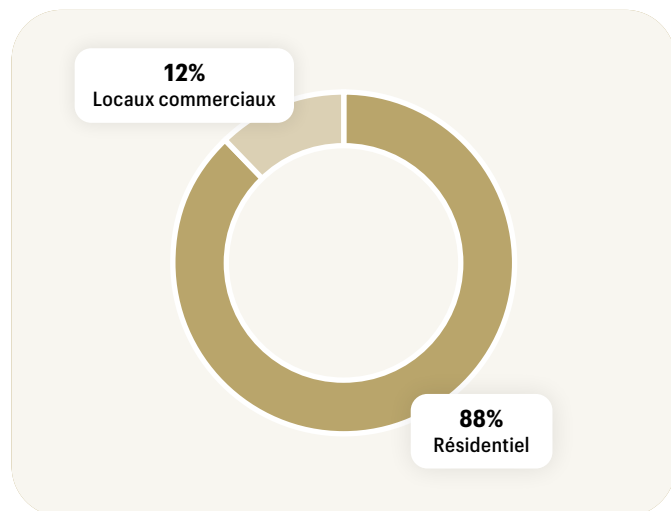
Les opérations de liquidation du patrimoine sont impactées par le ralentissement du marché de la transaction immobilière en France. La stratégie de vente peut être ainsi modifier en conséquence.

Sur l'année 2025, une stratégie va être proposée aux membres du conseil de surveillance afin de commencer la liquidation du patrimoine immobilier.

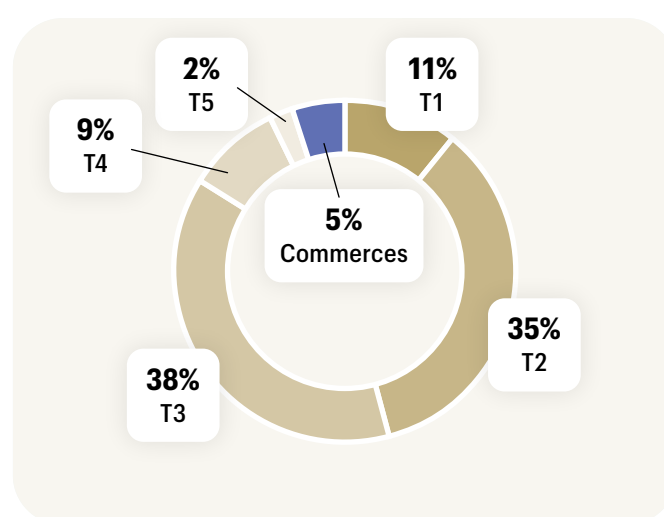
Répartition géographique du patrimoine



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



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives - Évolution des loyers

Au cours de l'année 2024, la SCPI a appelé 842 950 € au titre des loyers contre 792 662 € en 2023.

Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet VALORITY au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% HT du montant de la facture pour la gestion technique.

Au titre de l'année 2024, les honoraires de gestion s'élèvent à 71 276 €.

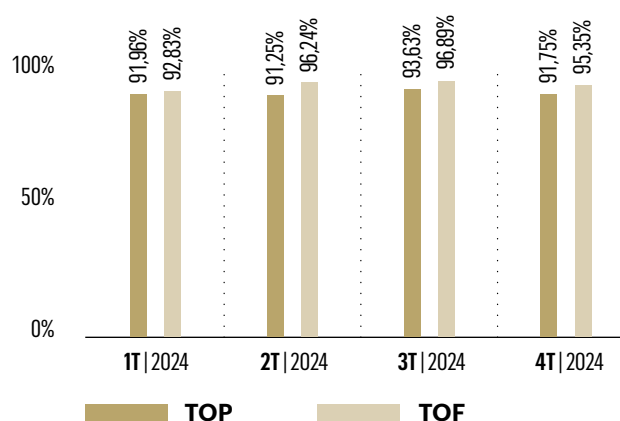
Les indicateurs de performance

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

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

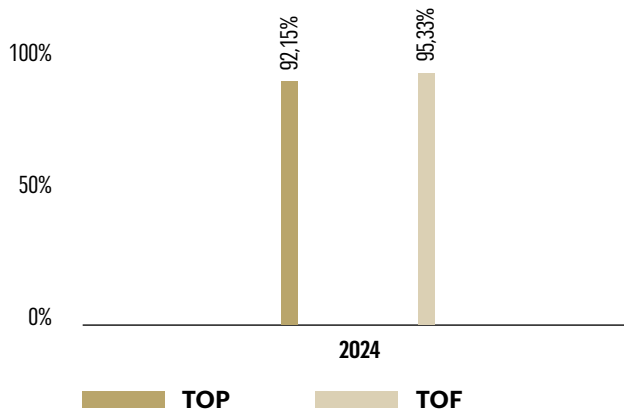
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2024



Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par un turn-over usuel des locataires.

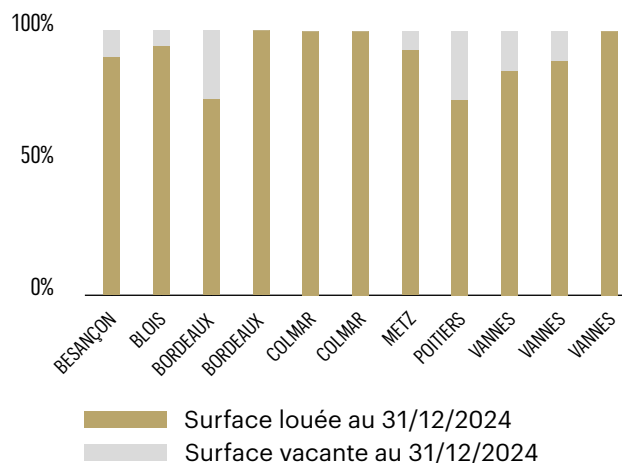
Taux d'occupation physique et financier annuels



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

La provision de 63 035 € comptabilisée au 31 décembre 2023 a été reprise. Puis en 2024, une provision supplémentaire de 34 868 € a été effectuée augmentant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2024 à 97 903 €.

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

Procédure de référé préventif (Immeuble : 26, rue Saint-Vincent à Vannes)

Le 25/07/2022, la Ville de Vannes a déposé une requête en référé préventif contre la SCPI et 20 autres propriétaires avoisinants devant le Président du Tribunal Administratif de Rennes dans le cadre du déplacement du musée des beaux-arts de Vannes au Château de l'Hermine.

Le référé préventif a pour objet la désignation d'un expert judiciaire dont la mission consiste à relever l'état actuel des immeubles voisins d'une opération immobilière ou de travaux de construction avant tout commencement de ceux-ci. Ces constats réalisés de manière contradictoire permettent d'apporter la preuve que certaines dégradations ou désordres existaient avant les travaux et qu'ils ne sont pas causés par les opérations de construction ou de démolition du futur projet.

La mission confiée aux archéologues ainsi que les opérations de démolition sont terminées à ce jour. L'avant-projet définitif de travaux semble en cours d'instruction auprès des services de la Ville et les travaux de construction du musée devraient reprendre à compter du mois de mai 2025, pour une ouverture prévue au mois de mai 2027. L'expert envisage de procéder à de nouveaux constats sur site dans le mois précédant les travaux de reprise de chantier. En principe, la prochaine réunion d'expertise ne devrait pas se tenir avant le deuxième trimestre 2025.

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 la base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2024 s'élève à 47 100 €, contre 123 546 € en 2023.

Placement de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fond tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la SCPI, la Société de gestion, liquidateur, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2024.

Dans cette optique, une partie de la trésorerie disponible a été placée dans un compte à terme. Ce placement, d'une durée de six mois, a été réalisé à un taux compétitif de 2,73%, offrant ainsi un rendement attractif tout en garantissant la sécurité des capitaux investis.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	180 000 €	BNP	6	2,73%	09/06/2025	Ouvert	2 455 €

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 508 065 €, soit 133,63 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 425 931 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	425 931 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	98 081 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	524 012 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	380 200 €
Affectation du solde au report à nouveau	143 812 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2024

La Société de gestion, liquidateur, procédera au versement des dividendes à hauteur de 100 € par part en juillet 2025 après approbation des comptes. Cette distribution sera amenée à diminuer au profit des acomptes de liquidation liés aux ventes réalisées

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
380 200 €	100,00 €

Montant des réductions d'impôts

La réduction d'impôt est calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représentent 65% de la souscription et dans la limite annuelle de 100 000 € par associé.

Les modifications successives des lois de finances ont impacté le taux de la réduction d'impôt. En fonction de l'année de souscription, le taux de réduction est différent.

Ainsi, pour les souscriptions réalisées en 2010, la réduction d'impôt a été calculée au taux de 40% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt est calculée au taux de 36% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Pour les souscriptions réalisées en 2012, la réduction d'impôt est calculée au taux de 30%. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 22 655 000 €.

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	M2 HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/24
VANNES	26, rue Saint-Vincent	612	1 140 000 €	1 154 674 €	2 294 674 €	2 410 000 €
VANNES	8, place Maurice Marchais	346	830 000 €	1 251 606 €	2 081 606 €	1 150 000 €
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	349	807 000 €	499 239 €	1 306 239 €	1 640 000 €
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	401	1 103 250 €	756 246 €	1 859 496 €	1 935 000 €
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	757	2 180 000 €	1 779 680 €	3 959 680 €	3 250 000 €
VANNES	14, rue Saint-Vincent	373	1 090 810 €	199 357 €	1 290 167 €	1 360 000 €
BLOIS	17, rue de Sermon	1 541	1 198 000 €	3 942 685 €	5 140 685 €	3 970 000 €
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	437	420 764 €	630 819 €	1 051 583 €	1 060 000 €
BESANÇON	40, rue d'Arènes	542	500 000 €	1 673 636 €	2 173 636 €	1 800 000 €
COLMAR	2, rue du Mouton	346	535 000 €	862 381 €	1 397 381 €	1 180 000 €
METZ	3, rue de la Hache	837	620 000 €	2 159 014 €	2 779 014 €	2 900 000 €
TOTAL		6 541	10 424 824 €	14 909 338 €	25 334 162 €	22 655 000 €

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

La Société de gestion, liquidateur, précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,74%.

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	25 626 338 €	6 740,23 €
Valeur de réalisation	22 947 175 €	6 035,55 €
Valeur de reconstitution	28 621 717 €	7 528,07 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2024		2023		2022		2021		2020	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	226,88 €	93%	228,45 €	97%	214,30 €	100%	236,03 €	99%	250,20 €	92,9%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	0,49 €	0,2%	0,08 €	-
Produits divers	16,91 €	7%	6,95 €	3%	0,53 €	-	1,21 €	1%	19,03 €	7,1%
TOTAL DES REVENUS	243,79 €	100%	235,40 €	100%	214,83 €	100%	237,73 €	100%	269,31 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	73,06 €	30%	76,82 €	33%	70,41 €	33%	102,92 €	43%	103,59 €	38,5%
Autres frais de gestion	54,12 €	22%	43,64 €	19%	45,15 €	21%	40,82 €	17%	73,80 €	27,4%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	127,18 €	52%	121,82 €	52%	115,69 €	54%	143,74 €	60%	177,39 €	65,9%
Amortissements nets ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	3%	13,10 €	6%	-20,11 €	-7,5%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	3%	13,10 €	6%	-20,11 €	-7,5%
TOTAL DES CHARGES	127,18 €	52%	129,71 €	55%	123,45 €	57%	156,84 €	66%	157,28 €	58,4%
RÉSULTAT COURANT	116,61 €	-	105,69 €	-	91,38 €	-	80,88 €	-	112,03 €	-
Variation report à nouveau	107,26 €	-	107,26 €	-	0,69 €	-	29,92 €	-	12,03 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat distribué après affectation RAN (par moyenne des parts en jouissance N)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1^{er} janvier 2013.

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2020	8 000 €	6 365,47 €	2,62%	3,30%	1,44%	1,81%
2021	8 000 €	6 295,44 €	2,86%	3,63%	1,31%	1,67%
2022	8 000 €	6 272,32 €	2,86%	3,64%	1,25%	1,59%
2023	8 000 €	6 115,05 €	2,61%	3,41%	1,06%	1,39%
2024	8 000 €	6 035,55 €	2,77%	3,67%	1,25%	1,66%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en%) et au prix de sortie (en%). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts 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^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

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

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

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

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

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

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

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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes 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 87 887 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 4 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025.

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	25 334 163 €	22 655 000 €	25 334 163 €	23 060 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(47 100) €	(47 100) €	(123 546) €	(123 546) €
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)	25 287 064 €	22 607 900 €	25 210 617 €	22 936 454 €
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	28 950 €	28 950 €	39 820 €	39 820 €
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	250 570 €	250 570 €	262 714 €	262 714 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(97 903) €	(97 903) €	(63 035) €	(63 035) €
Autres créances	768 €	768 €	3 555 €	3 555 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	(3 150) €	(3 150) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	180 294 €	180 294 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	517 253 €	517 253 €	544 029 €	544 029 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	879 933 €	879 933 €	783 932 €	783 932 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	72 203 €	72 203 €	69 823 €	69 823 €
Dettes fournisseurs	92 845 €	92 845 €	47 675 €	47 675 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	8 809 €	8 809 €	11 930 €	11 930 €
Autres dettes	67 765 €	67 765 €	34 125 €	34 125 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	541 621 €	541 621 €	463 553 €	463 553 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	963 €	963 €	1 983 €	1 983 €
Produits constatés d'avance	-	-	(9 403) €	(9 403) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	963 €	963 €	(7 419) €	(7 419) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	25 626 338 €	-	25 523 577 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	22 947 175 €	-	23 249 414 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
Capital social	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
PRIMES D'ÉMISSION	769 527 €	-	-	769 527 €
Primes d'émission	5 820 681 €	-	-	5 820 681 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 051 155) €	-	-	(5 051 155) €
ÉCART DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	113 738 €	(15 657) €	-	98 081 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	307 513 €	(307 513) €	425 931 €	425 931 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-	323 170 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	25 523 577 €	-	428 731 €	25 626 338 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	842 950 €	792 662 €
Charges facturées	108 308 €	104 735 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	83 226 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 034 485 €	897 397 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	91 067 €	92 636 €
Travaux de gros entretien	46 988 €	5 229 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 655 €	17 953 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	6 780 €	49 807 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	238 140 €	275 494 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	400 630 €	441 119 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	633 855 €	456 278 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	6 074 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	104 €	4 585 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	66 185 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	72 364 €	4 585 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	87 887 €	77 616 €
Charges d'exploitation de la société	77 717 €	42 950 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 890 €	17 569 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	97 903 €	11 687 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	275 397 €	149 821 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(203 033) €	(145 236) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	294 €	1 855 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	294 €	1 855 €
Charges d'intérêts des emprunts	5 185 €	5 383 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	5 185 €	5 383 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(4 891) €	(3 529) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	425 931 €	307 513 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels à la méthode du coût historique :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022 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 devraient être établis en valeurs liquidatives. Toutefois, à la demande des associés, le début de la liquidation a été reporté et aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice. Les éléments inscrits en comptabilité pour l'exercice clos, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, sont les valeurs historiques.

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016, la 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 s'élève à 47 100 € au 31 décembre 2024.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, une dotation nette de 31 718 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé 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 publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 22 655 000 €.

9. Focus prêt

En 2020, un prêt in fine a été souscrit par la SCPI Pierre Investissement 7 dans le cadre du changement des menuiseries de l'immeuble sis au 17/23 rue du Sermon à Blois.

Les conditions de ce prêt sont les suivantes :

- Le montant du prêt s'élève à 300 000 €.
- Le taux d'intérêt fixe s'élève à 1,70%/an.
- Les intérêts sont payables trimestriellement depuis le 16 mars 2021.
- La date d'échéance de ce prêt à long terme est fixée au 22 novembre 2025.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2011	VANNES	26 rue Saint-Vincent	1 140 000 €	1 256 327 €	(101 653) €	2 294 674 €	-	2 294 674 €
2011	VANNES	8 Place Maurice Marchais	830 000 €	1 276 730 €	(25 124) €	2 081 606 €	-	2 081 606 €
2012	POITIERS	11 rue Saint-Hilaire	420 764 €	630 819 €	-	1 051 583 €	-	1 051 583 €
2013	VANNES	14 rue Saint-Vincent	1 090 810 €	199 357 €	-	1 290 167 €	-	1 290 167 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	807 000 €	499 239 €	-	1 306 239 €	-	1 306 239 €
2013	BORDEAUX	17 rue Emile Duployé	1 103 250 €	756 246 €	-	1 859 496 €	-	1 859 496 €
2013	BLOIS	17 rue du Sermon	1 198 000 €	3 942 685 €	-	5 140 685 €	-	5 140 685 €
2013	COLMAR	9 et 11 rue des Clés	2 180 000 €	1 779 680 €	-	3 959 680 €	-	3 959 680 €
2013	BESANCON	40 rue d'Arènes	500 000 €	1 673 636 €	-	2 173 636 €	-	2 173 636 €
2013	COLMAR	2 rue du Mouton	535 000 €	862 381 €	-	1 397 381 €	-	1 397 381 €
2013	METZ	Rue de la Hache	620 000 €	2 159 014 €	-	2 779 014 €	-	2 779 014 €
ACTIFS IMMOBILISÉS			10 424 824 €	15 036 115 €	(126 777) €	25 334 164 €	-	25 334 163 €
2013	VANNES	14 rue Saint-Vincent	75 049 €	-	-	75 049 €	-	75 049 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	88 000 €	-	-	88 000 €	-	88 000 €
Amortissements			(123 228) €	-	-	(123 228) €	(10 871) €	(134 099) €
AMODIATIONS PARKINGS			39 821 €	-	-	39 821 €	(10 871) €	28 950 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 464 645 €	15 036 115 €	(126 777) €	25 373 984 €	(10 871) €	25 363 112 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	30 153 481 €	-	30 153 481 €
Emprunts	300 000 €	-	300 000 €
Achats d'immeubles	(25 373 983) €	10 871 €	(25 363 112) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 051 155) €	-	(5 051 155) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	28 343 €	10 871 €	39 214 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	25 973 438 €	25 947 123 €	26 315 €
Actif immobilisé	25 363 113 €	25 373 983 €	(10 870) €
FONDS DE ROULEMENT	610 325 €	573 140 €	37 185 €
Capitaux circulants			
Clients	152 667 €	199 679 €	(47 012) €
Autres créances	1 731 €	2 388 €	(657) €
BESOINS D'EXPLOITATION	154 398 €	202 067 €	(47 669) €
Fournisseurs	92 845 €	47 675 €	45 170 €
Autres dettes	148 777 €	125 281 €	23 496 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	241 621 €	172 956 €	68 665 €
BESOIEN FONDS DE ROULEMENT	-	29 111	(29 111) €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	87 223	-	87 223 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	697 548 €	544 029 €	153 519 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 178 €	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	123 229 €	10 871 €	-	134 099 €
AMORTISSEMENTS	124 407 €	10 871 €	-	134 099 €
Provision pour gros entretien	123 546 €	6 780 €	83 226 €	47 100 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	123 546 €	6 780 €	83 226 €	47 100 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	63 035 €	97 903 €	63 035 €	97 903 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	63 035 €	97 903 €	63 035 €	97 903 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	310 988 €	115 554 €	146 261 €	279 102 €

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	118 146 €		(34 920) €		83 226 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 200 €		40 300 €		-	41 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 200 €		1 400 €		-	5 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	123 546 €		6 780 €		83 226 €	47 100 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société PIERRE INVESTISSEMENT 7,

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 7 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 2. Dérogations » de l'annexe des comptes annuels concernant la comptabilisation des placements immobiliers à la valeur historique et non pas à la valeur liquidative.

Justification des appréciations

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

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives revenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment :

- consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société ;
- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans la note 8 « valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires

relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

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

Fait à Paris, le 5 mai 2024,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 7,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer

sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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. 227-10 du code de commerce.

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

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.

Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'article 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 87 887 € TTC.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Honoraires de révision comptable versés à la société Inter Gestion Groupe

La société INTER GESTION GROUPE assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 7 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société INTER GESTION GROUPE.

Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion Inter Gestion Reim est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

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

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 5 Mai 2025

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Durant l'exercice 2024, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 20 mars et 26 novembre 2024, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Au cours de la réunion du 12 mars 2025, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2024 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer lors de la prochaine assemblée générale. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Lors de ces réunions nous avons particulièrement attiré l'attention de la Société de gestion sur la gestion des loyers et la valorisation du patrimoine de la SCPI qui ont suscité de la part de votre conseil de surveillance de nombreuses interrogations. Nous avons bénéficié dans l'accomplissement de notre mission du concours du commissaire aux comptes et de la Société de gestion qui nous a communiqué les informations demandées, des précisions complémentaires restant à venir.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social, le marché des parts étant resté quasiment nul. Au 31 décembre 2024, aucune demande de cession de parts n'a été enregistrée sur le registre de la société.

Nous développons assez brièvement ce paragraphe, car notre rapport s'inscrit en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles, tous situés en secteur sauvegardé et représentant une surface totale de l'ordre de 6500 m². Le prix de revient final de ces 11 immeubles incluant les acquisitions et les travaux s'élève donc à 25 328 896 € (prix de revient final hors droits)

Au 31 décembre 2024, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 889 associés pour une capitalisation calculée sur le dernier prix d'émission de 30 416 000 euros.

Le capital social de la SCPI s'élève à 24 332 800 €.

Valeur de la part et marché secondaire

Au cours de notre réunion du 12 mars 2025, votre conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion pour l'exercice 2024 :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	25 626 338 €	6 740,23 €
Valeur de réalisation	22 947 175 €	6 035,55 €
Valeur de reconstitution	28 621 717 €	7 528,07 €

Pour ce qui relève du marché secondaire de notre SCPI, au 31 décembre 2024, aucune demande de cession de parts n'a été enregistrée sur le registre de la société. Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2025 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com.

Patrimoine immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2024 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France laquelle s'élève à 22 655 000 € hors droits, enregistrant une baisse de 1.8% par rapport à 2023 et d'environ 6% (1,4 M€) depuis 2015.

Ce montant devra être confirmé par les estimations des valeurs de revente de vos biens que va réaliser la Société de gestion dans les mois qui viennent.

Cette valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 est inférieure de 10.5% au prix de revient des immeubles.

Au 31 décembre 2024 tous les immeubles sont en exploitation.

Activité locative et revenus de la SCPI

À chacune de nos réunions, nous procédons avec la Société de la gestion à un examen approfondi de la situation locative.

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2024 est de 92.15% et le Taux d'Occupation Financier (TO) annuel se situe à 95.33%.

Au cours de l'année 2024 la SCPI a appelé 842 950 € au titre des loyers contre 792 662 € en 2023 (+6.3%)

Ces indicateurs reflètent une nette amélioration de la gestion locative.

Toutefois l'impact de la mauvaise gestion passée de Foncia (remplacé depuis juillet 2022 par Pure Gestion) n'est pas totalement effacé selon votre Conseil de surveillance qui estime le préjudice imputé principalement à Foncia sur plusieurs années à environ 300 k€. La Société de gestion, suivant l'avis de ses conseils, n'a pas pris l'initiative d'assigner Foncia pour la SCPI PI7 car les manquements ne pouvaient être suffisamment justifiés pour constituer un dossier assez solide nous permettant d'espérer un dédommagement conséquent.

Votre conseil de surveillance est attentif à la rubrique contentieux. Sur l'exercice 2024 une provision

supplémentaire de 34 868 € a été effectuée portant le solde à la clôture de l'exercice à 97 903 €.

Concernant le poste des charges afférentes à la SCPI, nous vous faisons part des principaux éléments chiffrés suivants (éléments fournis par la Société de gestion):

- 87 887 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,
- 71 276 € TTC au titre des honoraires versés à la Société Valority pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles,

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 47 100 € au titre de l'exercice 2024.

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 425 931 € soit 112,03 €/part.

Distribution de dividende

La société de gestion nous a informés qu'elle procèdera en juillet 2025 à la distribution en un seul versement d'un dividende à hauteur de 100 € par part (quote-part du résultat distribué au titre de l'exercice 2024)

Cette distribution représente une rentabilité nette de 1,25% sur le prix d'acquisition de la part.

Perspective 2025

Du fait du ralentissement du marché des transactions immobilières qui s'est poursuivie en 2024 aucune cession de biens libres à la vente n'a encore été concrétisée et engagée à l'heure où nous rédigeons ce rapport.

Suite à la reprise du marché immobilier la mise en liquidation des immeubles va pouvoir commencer.

Lors du dernier conseil de surveillance la Société de gestion a proposé une stratégie afin de commencer la liquidation de votre patrimoine immobilier. Les évaluations de certains biens sont en cours et un premier test de recherche d'acheteurs potentiels sera fait sur un immeuble de Bordeaux.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions statutaires figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance, lequel n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

Projets de résolutions

Lors de notre réunion du 12 mars 2025 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

L'ensemble des projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale représente un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » soit en participant en présentiel à l'assemblée générale du 5 juin 2025 à Paris, soit en votant par correspondance sur chaque résolution, ou en donnant pouvoir au Président du conseil ou à son représentant.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI dont la liste figure en première page du rapport annuel restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance en remerciant la Société de gestion et le Commissaire aux comptes pour leur disponibilité nous permettant l'accomplissement de notre mission.

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger et communiqué à la Société de gestion le 12 avril 2025 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2024 de la SCPI Pierre Investissement 7.

Fait à Paris le 12 Avril 2025

Le conseil de surveillance
représenté par son président
Laurent Borel

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 425 931 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	425 931 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	98 081 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	524 012 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	380 200 €
Affectation du solde au report à nouveau	143 812 €

Sixième résolution

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	25 626 338 €	6 740,23 €

Septième résolution

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	22 947 175 €	6 035,55 €
Valeur de reconstitution	28 621 717 €	7 528,07 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

Dixième résolution

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

Inter Gestion REIM

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