

SCPI
MALRAUX

PATRIMOINE PIERRE

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
- 32** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Patrimoine Pierre

Société Civile de placement immobilier en liquidation
38, avenue de l'Opéra - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris 492 606 405
Visa AMF n° 07-15 du 24 avril 2007

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 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 - domicilié Le Trifide, 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4, représenté par Madame Kahina Ait Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.
Suppléant : Monsieur Manuel Le Roux - domicilié Le Trifide, 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4.
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Expert Immobilier

La société BPCE expertises immobilières a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. 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

Le conseil de surveillance est constitué de 2 membres : Monsieur Gilles Poinot et Monsieur Jean de Montaigne de Poncins.
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Panorama 2024



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

10,58 M€



Capitalisation⁽¹⁾

2 109 m²



Répartis sur 5 immeubles⁽¹⁾

125



Associés de la SCPI⁽¹⁾

910,17 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion, liquidateur

Développement de la société

Évolution du capital

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

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾
2020	8 467 200 €	1 323	132	8 000 €
2021	8 467 200 €	1 323	131	8 000 €
2022	8 467 200 €	1 323	125	8 000 €
2023	8 467 200 €	1 323	125	8 000 €
2024	8 467 200 €	1 323	125	8 000 €

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

Marché des parts

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

À titre d'information

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	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 TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-
2024	NÉANT	-	-	-	-

Emprunt de la société

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

Au 31 décembre 2016, l'emprunt a entièrement été débloqué.

La dernière échéance du prêt arrivant à expiration, le 23 décembre 2021, la Société de gestion a pris attache avec l'organisme emprunteur afin de refinancer l'emprunt au taux de 1,75% pour une durée de quatre ans.

Il a été convenu qu'avec la vente de ses actifs la SCPI Patrimoine Pierre procédera au remboursement intégral de cet emprunt.

Au cours de l'exercice 2024, à la suite de la cession d'un actif, le solde restant dû s'élève à 2 379 333 €.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
23/12/2010	SOCFIM	IN FINE	4 000 000 €	4 ANS	Acquisitions	1 620 667 €	2 379 333 €	2,73%	1,75%	13/07/2026
TOTAL EMPRUNT			4 000 000 €			1 620 667 €	2 379 333 €			

Patrimoine immobilier

Immeubles

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

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

DÉP.	VILLE	ADRESSE	SURFACE (M²)	SITUATION AU 31/12/2024
60	AMIENS	54, rue Jules Barni	437	En location
34	BÉZIERS	10 et 10 bis, avenue Alphonse Mas	389	En liquidation
28	CHARTRES	5, rue du Puit Berchot	215	En liquidation
72	MAMERS	37, place Carnot	664	En liquidation
49	SAUMUR	8, rue de Montesquieu	404	En liquidation

Liste des actifs cédés

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
04/07/2022	TOURCOING	23, rue de Desurmont	Bloc	325	660 000 €
12/08/2022	AGEN	10, rue des Cornières	Bloc	581	820 000 €
ANNÉE 2022					1 480 000 €
30/05/2023	NEVERS	1, place Guy Coquille	Bloc	421	380 000 €
ANNÉE 2023					380 000 €
16/12/2024	CHARTRES	7 Rue du Pot Vert	21	80	165 100 €
ANNÉE 2024					165 100 €
TOTAL					2 025 100 €

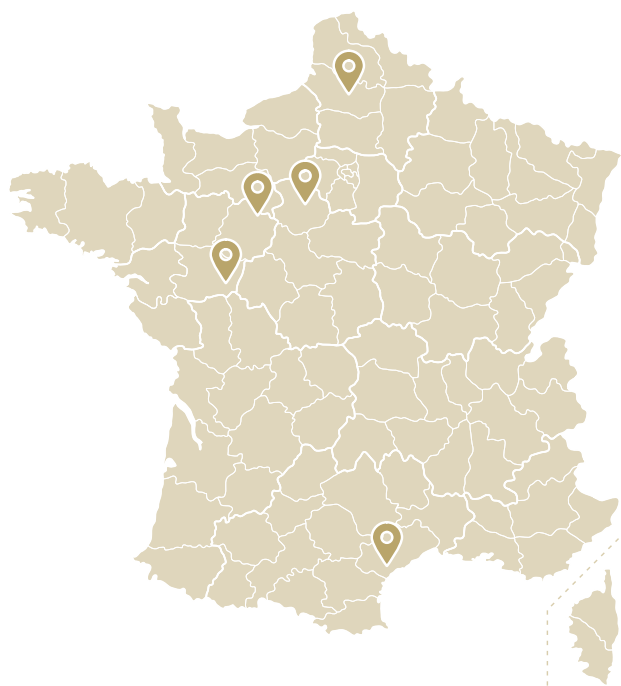
Liquidation du patrimoine

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

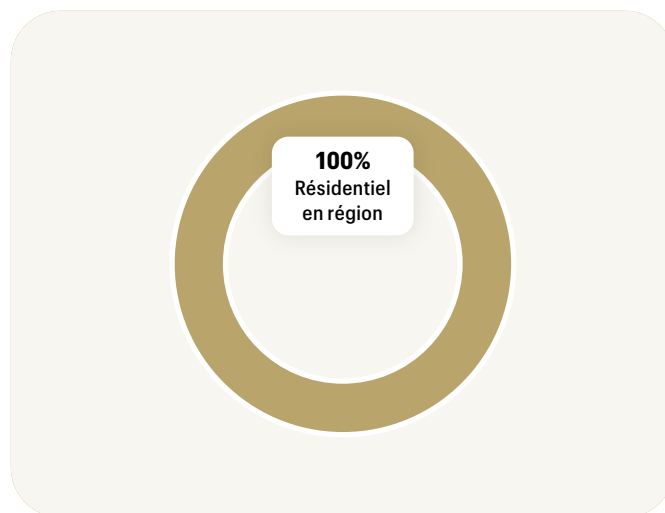
La Société de gestion a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot permettant de tirer les prix de cession au plus haut.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

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

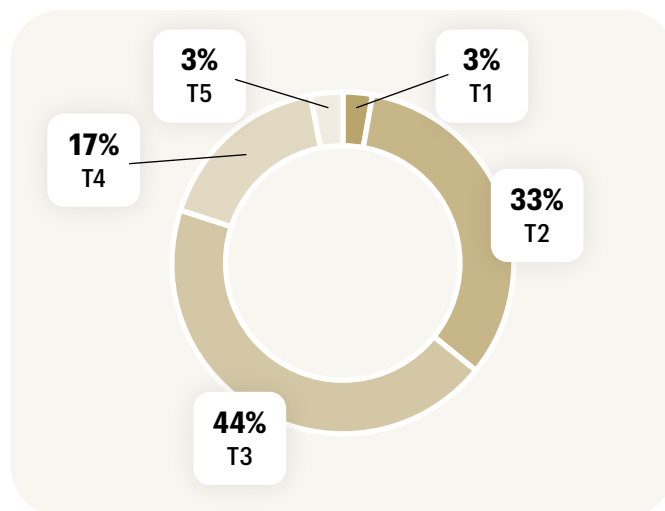
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à 132 234 €.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à Valority, société d'administration de biens, la somme de 14 120 € au titre de l'exercice 2024.

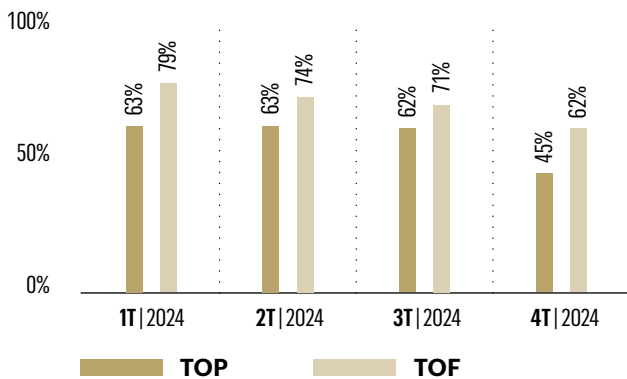
Les indicateurs de performance

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.

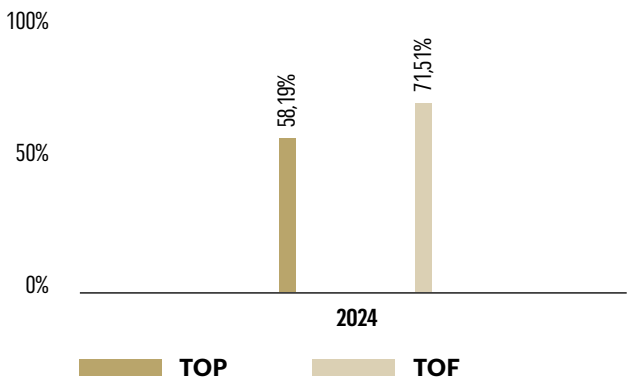
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers 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 du TOF et du TOP au cours de l'année 2024



Taux d'occupation physique et financier annuels

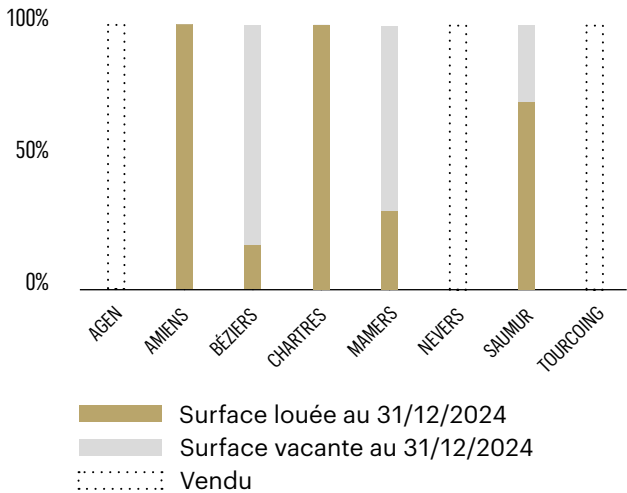


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2024 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2024 une provision de 499 €.

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

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

Autres Contentieux

Néant.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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

La Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2024 s'élève à 43 500 €.

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal et résultat comptable

Le bénéfice fiscal de la SCPI s'élève à 2 966 € pour l'exercice 2024, soit 2,24 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître une perte comptable de 115 093 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter la perte comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 630 639 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2024	(115 093) €
Résultat à affecter au 31/12/2024	(115 093) €
Report à nouveau débiteur	(1 515 546) €
Affectation du solde au report à nouveau	(115 093) €
Solde du report à nouveau *	(1 630 639) €

*Une coquille était présente lors du rapport annuel de 2023 sur le montant du report à nouveau, celui-ci a donc été ajusté en conséquence.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 3 920 000 € HD.

Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation

ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.14-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêt des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	SUBVENTIONS ACCORDÉES/CESSION	PRIX DE REVIENT HD AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/24
AMIENS	54, rue Jules Barni	437	886 293 €	1 060 598 €	-	1 946 891 €	1 400 000 €
BÉZIERS	10 et 10 bis, avenue Alphonse Mas	389	670 000 €	802 388 €	109 722 €	1 362 666 €	480 000 €
CHARTRES	7-9, rue du Pot Vert	215	263 000 €	624 119 €	246 899 €	640 220 €	570 000 €
MAMERS	37, place Carnot	664	385 000 €	1 588 943 €	128 566 €	1 845 377 €	790 000 €
SAUMUR	8, rue de Montesquieu	404	360 000 €	1 199 889 €	-	1 559 889 €	680 000 €
TOTAL		2 109	2 564 293 €	5 275 937 €	485 187 €	7 355 044 €	3 920 000 €

Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	1 204 155 €	910,17 €
Valeur de réalisation	1 204 155 €	910,17 €
Valeur de reconstitution	1 503 756 €	1 136,63 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	1 323		1 323		1 323		1 323		1 323	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	171,00 €	92%	178,92 €	81%	134,02 €	57%	134,91 €	79%	126,30 €	67%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	14,56 €	8%	41,58 €	19%	101,68 €	43%	36,51 €	21%	62,64 €	33%
TOTAL REVENUS (A)	185,56 €	100%	220,49 €	100%	235,70 €	100%	171,41 €	100%	188,94 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	104,33 €	56%	130,32 €	44%	143,04 €	61%	93,69 €	55%	103,50 €	55%
Autres frais de gestion	47,88 €	26%	59,72 €	20%	141,81 €	60%	79,96 €	47%	47,68 €	25%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	106,12 €	57%	103,76 €	35%	89,64 €	38%	113,45 €	66%	124,76 €	66%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	258,33 €	139%	293,80 €	100%	374,49 €	159%	287,10 €	167%	275,94 €	146%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES (B)	258,33 €	139%	293,80 €	100%	374,49 €	159%	287,10 €	167%	275,94 €	146%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	-72,77 €	-	-73,31 €	-	-138,79 €	-	-115,69 €	-	-86,99 €	-
Variation report à nouveau	-109,21 €	-	-72,77 €	-	-138,79 €	-	-115,69 €	-	-86,99 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 31 décembre 2014. Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € 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 €	2 197,32 €	1,90%	6,92%	-	-
2021	8 000 €	2 172,60 €	1,98%	7,30%	-	-
2022	8 000 €	1 763,90 €	1,31%	5,95%	-	-
2023	8 000 €	1 139,18 €	1,44%	7,21%	-	-
2024	8 000 €	910,17 €	1,25%	10,98%	-	-

(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 s'élève à la somme de 899,24 € / part.

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2024 à 7 680 € TTI au titre de l'administration de la société et 9 906 € TTI au titre de la cession des immeubles.

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

En l'absence de réunion du conseil de surveillance sur l'année 2024, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 s'élève à 0 €.

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.

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Les comptes au 31 décembre 2024

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	7 355 044 €	3 920 000 €	7 601 942 €	4 250 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(3 435 044) €	-	(3 351 942) €	-
Gros entretien	(43 500) €	(43 500) €	(46 000) €	(46 000) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	3 876 500 €	3 876 500 €	4 204 000 €	4 204 000 €
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 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	33 835 €	33 835 €	72 533 €	72 533 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(499) €	(499) €	(60 853) €	(60 853) €
Autres créances	297 €	297 €	704 €	704 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	(407) €	(407) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	13 484 €	13 484 €	80 607 €	80 607 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	47 117 €	47 117 €	92 584 €	92 584 €
Provisions pour risques et charges	-	-	11 308 €	11 308 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 451 498 €	2 451 498 €	2 535 175 €	2 535 175 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	13 223 €	13 223 €	14 397 €	14 397 €
Dettes fournisseurs	215 975 €	215 975 €	182 332 €	182 332 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	11 126 €	11 126 €	16 961 €	16 961 €
Autres dettes	40 000 €	40 000 €	49 875 €	49 875 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	2 731 822 €	2 731 822 €	2 810 048 €	2 810 048 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	12 359 €	12 359 €	20 599 €	20 599 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	12 359 €	12 359 €	20 599 €	20 599 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	1 204 155 €	-	1 507 135 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	1 204 155 €	-	1 507 135 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	8 467 200 €	-	-	8 467 200 €
Capital social de constitution	8 467 200 €	-	-	8 467 200 €
PRIMES D'ÉMISSION	281 689 €	-	-	281 689 €
Prime d'émission	2 066 800 €	-	-	2 066 800 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 785 112) €	-	-	(1 785 112) €
ECARTS DE RÉÉVALUATION	(3 351 942) €	-	(83 101) €	(3 435 043) €
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	(3 351 942) €	-	(83 101) €	(3 435 043) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	(2 374 265) €	-	(104 786) €	(2 479 051) €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	(1 362 491) €	(153 055) €	-	(1 515 546) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(153 055) €	153 055 €	(115 093) €	(115 093) €
DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 507 135 €	-	(302 980) €	1 204 155 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	132 234 €	152 010 €
Charges facturées	32 361 €	26 471 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	2 500 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	167 095 €	178 481 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	24 670 €	20 961 €
Travaux de gros entretien	7 794 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 271 €	2 335 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	6 650 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	90 192 €	94 007 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	136 927 €	123 953 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (A-B)	30 168 €	54 528 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	10 306 €	42 200 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	61 260 €	-
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	71 567 €	42 200 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	17 586 €	43 291 €
Charges d'exploitation de la société	44 990 €	26 850 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	499 €	35 652 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	63 075 €	105 793 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	8 492 €	(63 593) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	138 526 €	127 629 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	8 240 €	11 154 €
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	146 766 €	138 782 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(146 766) €	(138 782) €
Produits exceptionnels	11 308 €	6 100 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	11 308 €	6 100 €
Charges exceptionnelles	18 295 €	11 308 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	18 295 €	11 308 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(6 987) €	(5 208) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(115 093) €	(153 055) €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La PGE pour l'exercice 2024 s'élève à 43 500 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 3 435 043 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BPCE expertises immobilières nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028, soit en juin 2029.

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 : 3 920 000 €.

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	7 601 942 €	-	246 898 €	7 355 044 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	7 601 942 €	-	246 898 €	7 355 044 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	7 601 942 €	-	246 898 €	7 355 044 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	LOTS CÉDÉS	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	CESSIONS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2006	MAMERS	Hôtel d'Espagne - 37, place Carnot		1 845 377 €	-	1 845 377 €	-	1 845 377 €
2007	BÉZIERS	10, rue Alphonse Mas		1 362 666 €	-	1 362 666 €	-	1 362 666 €
2012	AMIENS	54, rue Jules Barni		1 946 891 €	-	1 946 891 €	-	1 946 891 €
2015	SAUMUR	8, rue Montesquieu		1 559 889 €	-	1 559 889 €	-	1 559 889 €
2009	CHARTRES	7-9, rue Pot Vert		887 119 €	-	887 119 €	(246 899) €	640 220 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION				7 601 942 €	-	7 601 942 €	(246 899) €	7 355 043 €
2008	AGEN	10, rue Cornière	Totalité	1 918 380 €	(1 918 380) €	-	-	-
2008	TOURCOING	Rue Desurmont	Totalité	925 731 €	(925 731) €	-	-	-
2009	NEVERS	Place Guy coquille	Totalité	1 221 046 €	(1 221 046) €	-	-	-
ACTIFS CÉDÉS				4 065 157 €	(4 065 157) €	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ				11 667 100 €	(4 065 157) €	7 601 942 €	(246 899) €	7 355 043 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	10 534 000 €	-	10 534 000 €
Emprunts	2 503 158 €	(123 825) €	2 379 333 €
Achat d'immeubles	(11 667 100) €	-	(11 667 100) €
Cessions d'immeubles	4 065 157 €	246 899 €	4 312 056 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(2 374 265) €	(104 786) €	(2 479 051) €
Prélèvements sur prime d'émission	(1 785 112) €	-	(1 785 112) €
RAN débiteur	(1 362 491) €	(153 055) €	(1 515 546) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	(86 653) €	(134 767) €	(221 419) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	3 699 153 €	4 099 618 €	(400 465) €
Actif immobilisé	3 920 001 €	4 250 000 €	(329 999) €
FONDS DE ROULEMENT	(220 848) €	(150 383) €	(70 465) €
Capitaux circulants	-	-	-
Clients	33 336 €	11 680 €	21 656 €
Autres créances	12 656 €	20 896 €	(8 240) €
BESOINS D'EXPLOITATION	45 992 €	32 576 €	13 416 €
Fournisseurs	215 975 €	182 332 €	33 643 €
Autres dettes	64 349 €	81 233 €	(16 884) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	280 324 €	263 565 €	16 759 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	234 332 €	230 989 €	3 343 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	13 484 €	80 607 €	(67 123) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 220 €	-	-	1 220 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 220 €	-	-	1 220 €
Provision pour gros entretien	46 000 €	-	2 500 €	43 500 €
Provisions pour risques et charges	11 308 €	-	11 308 €	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	57 308 €	-	13 808 €	43 500 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	61 260 €	499 €	61 260 €	499 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	61 260 €	499 €	61 260 €	499 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	119 788 €	499 €	75 068 €	45 219 €

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	-	-	-	2 500 €	-	(2 500) €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	46 000 €	-	-	-	-	46 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	46 000 €	-	-	2 500 €	-	43 500 €

Emprunts bancaires

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÙ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
23/12/2010	SOCFIM	IN FINE	4 000 000 €	4 ANS	Acquisitions	1 620 667 €	2 379 333 €	2,73%	1,75%	13/07/2026
TOTAL EMPRUNT			4 000 000 €			1 620 667 €	2 379 333 €			

Détail des dettes

ETAT DES DETTES (EUR)	MONTANT BRUT	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE 5 ANS
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	2 379 333 €	-	2 379 333 €	-
Emprunts et dettes financières divers	72 165 €	72 165 €	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	13 223 €	13 223 €	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	215 975 €	215 975 €	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	11 126 €	11 126 €	-	-
Autres dettes	40 000 €	40 000 €	-	-
TOTAL	2 731 822 €	352 489 €	2 379 333 €	-

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 PATRIMOINE PIERRE,

Opinion

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

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.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

En application de la loi, nous vous signalons qu'en raison de l'absence d'un nombre suffisant de candidats au poste d'administrateur membre du conseil de surveillance, il n'y a pas eu de réunion du conseil de surveillance au cours de l'année 2024, ni jusqu'à ce jour. Nous vous informons également que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe 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,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
Commissaire aux comptes
Associée

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

A l'assemblée générale de la société civile de placement PATRIMOINE PIERRE,

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

1.1 AVANCES DE TRÉSORERIE EFFECTUEES PAR INTERGESTION REIM

La société INTEGESTION REIM a consentie deux avances de trésorerie à la SCPI PATRIMOINE PIERRE, selon les modalités suivantes :

- Une avance de 30 000 € a été consentie en date du 5 avril 2024 avec une date d'expiration au 31 décembre 2024. Les conditions du contrat sont les suivantes :
 - Taux d'intérêt fixé à 0% l'an
 - Remboursement par fraction de 10 000 € le 30 septembre 2024, 10 000 € le 30 novembre 2024 et 10 000 € le 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, cette avance de 30 000 € n'a pas été remboursée.

- Une seconde avance pour un montant de 10 000 € a été consentie en date du 3 mai 2024 avec une date d'expiration au 31 janvier 2025. Les conditions du contrat sont les suivantes :
 - Taux d'intérêt fixé à 0% l'an
 - Remboursement in fine le 31 janvier 2025

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

2. CONVENTION APPROUVEE AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.1 HONORAIRES ALLOUES A LA Société de gestion, Inter Gestion REIM

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

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

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 7 680 € TTI et au titre de la cession des immeubles pour 9 906 € TTI.

2. CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

2.1 HONORAIRES DE REVISION COMPTABLE VERSES A LA Société Inter Gestion Groupe

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI PATRIMOINE PIERRE. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2 AUTRES HONORAIRES ALLOUES A LA Société de gestion, Inter Gestion REIM

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

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

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

2.3 HONORAIRES ALLOUES A LA Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE (anciennement ACTIGERE) 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 MAÎTRISE 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 de son patrimoine immobilier
Fait à Paris,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
Commissaire aux comptes
Associée

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

Mesdames, Messieurs,

En 2024, le nombre d'associés candidats au poste de membre du conseil de surveillance n'a pas permis pas de constituer un conseil de surveillance dans les conditions requises.

Projets de résolutions

Assemblée générale 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, 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, après avoir entendu lecture 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 dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 115 093 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à - 1 630 639 €.

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification des articles 16 et 23 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Cinquième 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	1 204 155 €	910,17 €

Sixième 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	1 204 155 €	910,17 €
Valeur de reconstitution	1 503 756 €	1 136,63 €

Septième 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.

En conséquence, les articles 16 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

- « **ARTICLE 16**
- ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
- (...)
- Administration du patrimoine immobilier de la SCPI
- (...)
- ~~Il soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.~~
- (...)

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation des valeurs de reconstitution ou de réalisation de la société.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, ~~la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution~~ de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve, dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de

l'article 19 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

En conséquence, l'article 19.2 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Les Conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) **est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de sept (7)** membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

(...)

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter **dans les limites prévues ci-dessus au chiffre de sept (7).**

(...)

~~Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec les dispositions des articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation ».

En conséquence, les articles 20 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 20

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier **externe en évaluation** nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 5 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion.

L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, le Commissaire aux comptes ainsi que l'expert **externe en évaluation** immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Douzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport spécial de la Société de gestion, liquidateur, approuve la modification des articles 22, 23, 24, 25 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 22, 23, 24 et 25 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

(...)

~~Pour le calcul du quorum,~~ Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

~~Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 24

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement,~~

~~quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 25

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives prises par voie de consultation écrite sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu, selon les règles de majorité applicables respectivement aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Aucun quorum n'est requis.

~~Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.~~

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

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.

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.