



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2021

Pierre Investissement 5



Sommaire

4 Présentation

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport du liquidateur

18 Les comptes au 31 décembre 2021

22 Annexes financières

26 Rapport du Commissaire aux comptes

30 Rapport du conseil de surveillance

34 Projets de résolutions

36 Glossaire





SCPI
MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 5

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile en liquidation
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 490 940 442
Visa AMF n° 06-17 du 1^{er} août 2006.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012.

Direction de la Société

Président-directeur général : Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François Talon

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA AUDIT ET FINANCE, domiciliée : 10, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS. Représentée par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne, demeurant : 5, rue des Feuillantines - 75005 PARIS

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

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

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Panorama

2022 : INFLATION, RÉCESSION ?



Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18% sur l'année précédente.

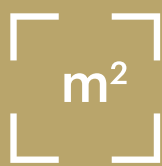
Inter Gestion REIM



SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 5



10 264 m²

répartis sur 30 immeubles.



3 993,53 €

de valeur de réalisation.



297

associés au 31 décembre 2021.



15 822 366 €

de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

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

Au 31 décembre 2021, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 297 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2017	25 356 800	3 962	288
2018	25 356 800	3 962	288
2019	25 356 800	3 962	288
2020	25 356 800	3 962	291
2021	25 356 800	3 962	297

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable.

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

Marché des parts

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

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



Emprunt de la société

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

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31/12/2013.
- La Société de gestion a demandé la fixation du taux à 2,29% en février 2015.
- La Société de gestion a procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191€ ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €. Depuis octobre 2015, l'échéance trimestrielle s'élève à 34 922,50 €.
- La Société de gestion s'est rapprochée de l'organisme prêteur afin de négocier le taux. Un accord a été signé au 16/12/21 portant celui-ci à 1,75% et repoussant le remboursement du prêt à dans 5 ans.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

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

CI-DESSOUS LA LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
08	SEDAN	2-6 , rue de Bayle
11	CARCASSONNE	8, rue de Verdun
84	AVIGNON	36, portail Magnanen
84	AVIGNON	9, rue Victor Hugo
59	TOURCOING	21, rue de la Malcense
84	CARPENTRAS	77-83, rue Raspail
34	BÉZIERS	24, rue du Général Miquel
34	BÉZIERS	9, rue du Puit de la Courte
34	BÉZIERS	36, avenue Gambetta
34	BÉZIERS	14, rue Casimir Péret
34	BÉZIERS	25, rue Casimir Péret
66	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer
66	PERPIGNAN	3, rue de la Manche
66	PERPIGNAN	6, rue de la Manche
66	PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve
66	PERPIGNAN	32, rue Grande La Réale
34	AGDE	16, rue Louis Bagès
46	FIGEAC	24, rue Caviale
46	FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin
17	SAINTES	37, rue Victor Hugo
17	SAINTES	41, rue Berthonnière
17	SAINTES	9, avenue Gambetta
17	SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté
17	SAINTES	29, rue Berthonnière
59	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix
59	TOURCOING	44, rue des Piats
34	PÉZENAS	10, rue Barbès
54	NANCY	43, rue Sainte-Catherine
59	VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand
76	ROUEN	37, rue de l'Hôpital

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, en collaboration avec le conseil de surveillance 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. La société de gestion à présenter au Conseil de surveillance la grille de prix de vente pour les dix actifs qui sera prise en compte lors de la rédaction des mandats avec les agences locales.

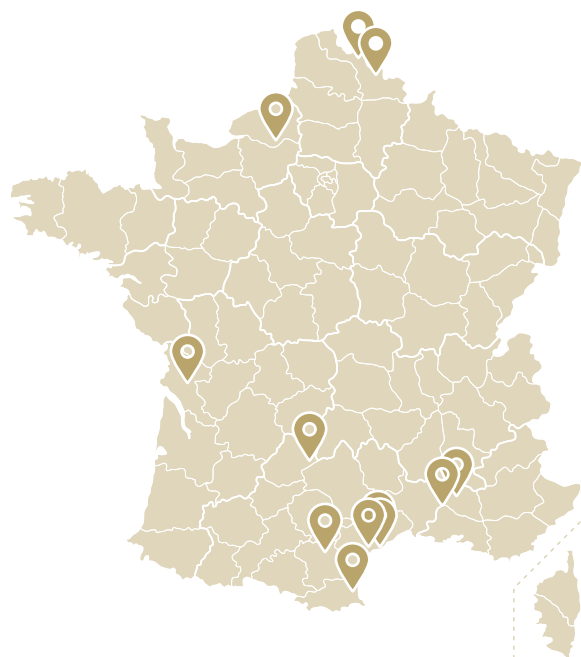
Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes aux associés.

CI-DESSOUS LA LISTE DES IMMEUBLES MIS EN VENTE PAR LA SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 :

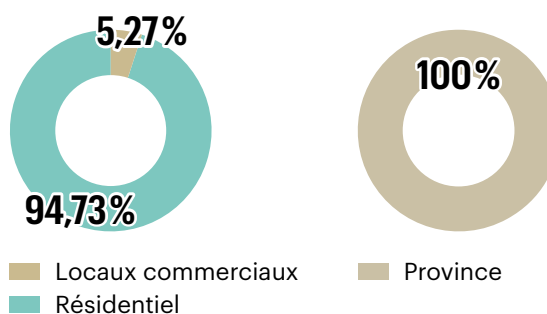
VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE
SEDAN	2, rue de Bayle	4	381,93
SEDAN	6, rue de Bayle	4	386,30
TOURCOING	21, rue de la Malcense	4	335,80
TOURCOING	44, rue des Piats	5	309,93
BEZIERS	25, rue Casimir Péret	3	156,30
BEZIERS	9, rue Puits de la Courte	1	90,00
BEZIERS	36, avenue Gambetta	4	302,27
BEZIERS	24, rue Général Miquel	3	234,72
BEZIERS	14, rue Casimir Péret	5	299,52
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	7	231,28

Au 31/12/2021, aucune vente n'a été réalisée.

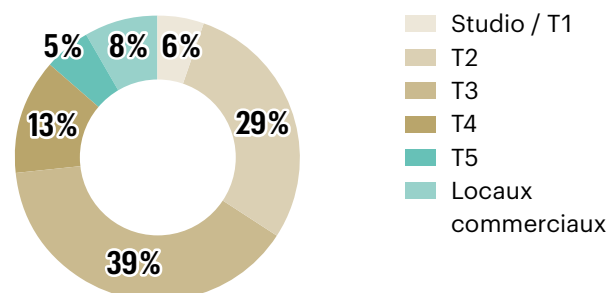
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2021, la SCPI a appelé 616 534 € au titre des loyers contre 600 321 € en 2020.

Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la société d'administration de biens, la somme de 40 922€ en 2021 contre 35 122 € en 2020, donc une hausse de 17%. Cette hausse résulte du mouvement locatif plus important sur le patrimoine et générant une hausse des honoraires de commercialisation.

Indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, 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 par le montant total des loyers

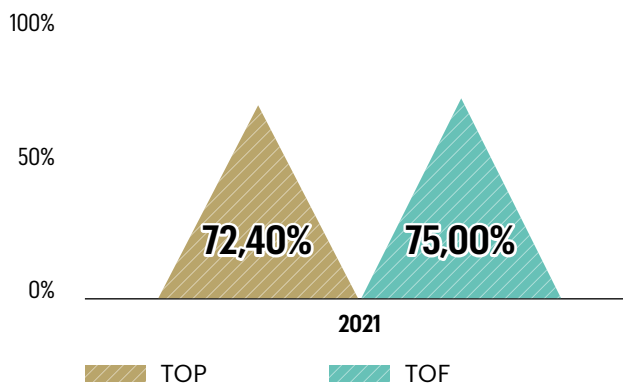
facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2021 :

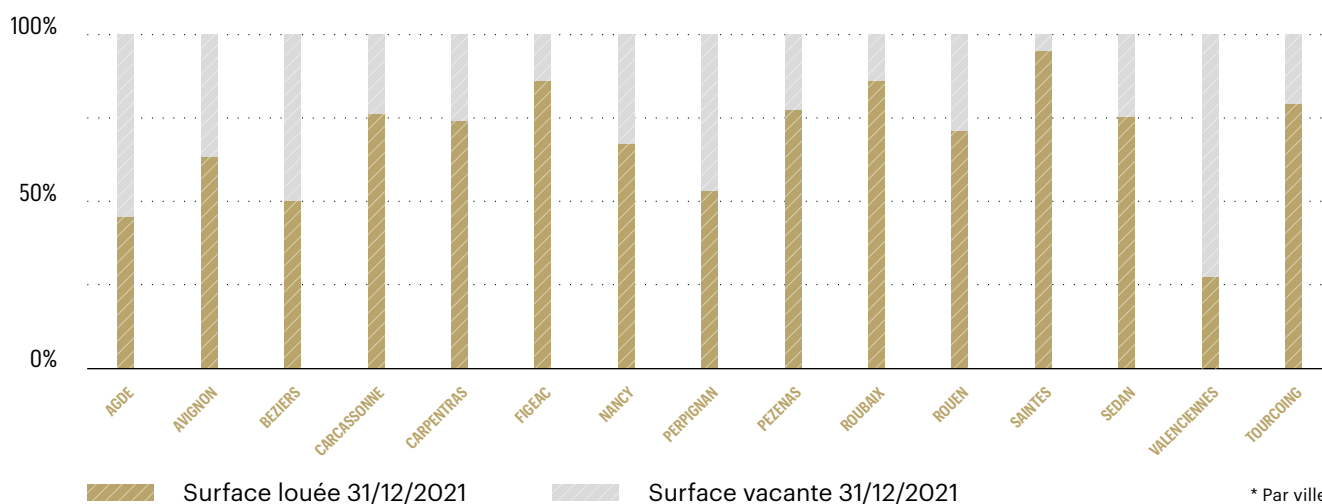


TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

État locatif



* Les immeubles marqués d'un astérisque font partie du même ensemble immobilier.

* Par ville.

Provisions pour gros entretien

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

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 157 794 € à la clôture de l'exercice.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses à 104 717 € à la clôture de l'exercice 2021. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 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%.

Il n'y a pas eu de comptabilisation en perte à la clôture de l'exercice.

Autres contentieux :

Suite plusieurs contrôles par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le reversement des subventions suivantes a été ordonné :

- Aux termes de la décision du Tribunal Administratif de Lille du 14 octobre 2021, un reversement de subventions à hauteur de 18 939 € concernant le bien situé 128, rue Pierre Roubaix à Roubaix suite à la constatation de vacances locatives,
- Par courrier du 28 octobre 2021, un reversement de subventions à hauteur de 117 254 € concernant le bien situé 24, rue Caviale à Figeac, suite à la constatation de vacances locatives et du dépassement de loyer sur un logement conventionné,
- Aux termes de la décision du Tribunal Administratif de Montpellier du 3 décembre 2020, un reversement de subventions à hauteur de 158 344 € concernant le bien situé 7, rue de la Main de Fer à Perpignan suite à la constatation de vacances locatives.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le déficit fiscal de la SCPI s'élève à 134 160 € soit -34 € par part.

L'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice comptable de 76 423 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 524 776 €.

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	76 423 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	448 353 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	76 423 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	524 776 €

Perspectives pour les exercices à venir

Les objectifs pour l'année 2022 sont les suivants :

- Poursuivre la mise en liquidation du patrimoine
- Vendre les premiers actifs
- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 21 275 000 € hors droits, soit une variation de -4,78%.

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

VILLES	IMMEUBLES	M ² HAB (1)	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	REMBOURSEMENT SUBVENTION ET AFUL	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE HD AU 31/12/21
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000	2 441 165		2 881 165	1 310 000
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000	801 657		1 271 657	1 270 000
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000	606 687	-11 486	975 201	750 000
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000	624 621		1 154 621	750 000
TOURCOING	21, rue de la Malcense	336	152 303	949 233	-12 084	1 089 452	650 000
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500	2 038 428	-50 256	2 370 672	1 113 000
BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	235	236 000	563 393	-6 712	792 681	450 000
BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	95	69 840	271 390	-3 215	338 015	190 000
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400	638 261	-7 598	823 063	570 000
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000	767 302	-9 928	959 374	570 000
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200	388 526	-4 669	467 057	310 000
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000	807 268		1 052 268	870 000
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000	538 669	90 687	887 356	550 000
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000	238 890		353 890	240 000
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000	456 600		641 600	390 000
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000	730 565	6 458	1 127 023	610 000
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000	1 166 496	-13 764	1 521 732	990 000
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000	1 524 601	158 344	2 182 945	1 230 000
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000	456 187		668 187	520 000
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000	365 203		625 203	560 000
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000	478 513		678 513	530 000
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000	609 841		1 009 841	850 000
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000	391 619		581 619	510 000
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000	538 557		776 557	650 000
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	378	179 288	863 124	-11 309	1 031 103	650 000
TOURCOING	44, rue des Piats	339	136 254	766 328	-9 663	892 919	660 000
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000	723 639	32 485	1 136 124	780 000
NANCY	43, rue Sainte-Catherine	562	659 200	1 252 100		1 911 300	1 660 000
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	185	162 550	643 395		805 945	387 000
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000	531 474		991 474	705 000
TOTAL		10 264	8 677 535	23 173 732	147 290	31 998 557	21 275 000

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

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	26 545 931	6 700,13
Valeur de réalisation	15 822 381	3 993,53
Valeur de reconstitution	19 759 492	4 987,25

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
NOMBRE DE PARTS	3962		3962		3962		3962		3962	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	191,56	99%	180,55	100%	175,33	100%	164,13	94%	188,12	98%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Produits divers	2,22	1%	-	0%	0,47	0%	10,14	6%	3,47	2%
TOTAL REVENUS (A)	193,78	100%	180,55	100%	175,80	100%	174,28	100%	191,59	100%
CHARGES										
Charges immobilières	75,60	39%	97,77	54%	82,30	47%	92,54	53%	87,59	46%
Autres frais de gestion	33,77	17%	28,26	16%	31,76	18%	56,30	32%	36,35	19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,49	1%	12,21	7%	4,39	2%	6,15	4%	1,71	1%
Charges locatives non récupérées	7,10	4%	5,09	3%	3,99	2%	17,37	10%	9,93	5%
Charges financières	35,26	18%	35,26	20%	35,36	20%	35,26	20%	35,26	18%
Sous-total charges externes	144,62	75%	161,28	89%	149,42	85%	184,10	106%	159,20	83%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	5,36	3%	3,92	2%	3,92	2%	12,82	7%	5,84	3%
Autres	2,14	1%	2,55	1%	0,93	1%	19,18	11%	7,25	4%
Sous-total charges internes	7,50	4%	6,47	4%	4,86	3%	32,0	18%	13,10	7%
TOTAL CHARGES (B)	152,12	79%	167,76	93%	154,28	88%	216,10	124%	172,30	90%
RESULTAT COURANT (A-B)	41,66	21,50%	12,79	7,08%	21,52	12,24%	-41,82	-24,00%	19,29	10,07%
Variation report à nouveau	51,61	-	41,66	-	12,79	-	12,79	-	-41,82	-
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. * % du total des revenus.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2017	8 000	4 664,20	2,39%	4,11%	-	-
2018	8 000	4 614,82	2,01%	3,49%	-	-
2019	8 000	4 434,00	2,19%	3,95%	-	-
2020	8 000	4 281,23	2,05%	3,83%	-	-
2021	8 000	3 993,53	2,38%	4,77%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %).

(4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix 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 2022 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 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 2021 à 50 851 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion GROUPE la somme de 10 800 € TTC au titre de la révision comptable.

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 basé 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 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021. Ce montant est exclusivement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit des dites personnes.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer pour l'exercice 2022 une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective des membres.

Au cours de l'exercice 2021, le montant effectif des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'élève à 4 200 €. Le montant des jetons de présence était forfaitairement de 350 € par membre présent et par réunion.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement 692 €, les conseils de surveillance étant tenus par visio-conférence.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	31 998 549	21 275 000	31 851 260	22 344 000
Immobilisations locatives				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-157 794	-157 794	-143 414	-143 414
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	31 840 755	21 117 206	31 707 846	22 200 586
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Clients et comptes rattachés	349 271	349 271	185 800	185 800
Autres créances	112 194	112 194	260 639	260 639
Provisions pour dépréciation des créances	-104 717	-104 717	-75 990	-75 990
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	586 858	586 858	615 889	615 889
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)	943 606	943 606	986 338	986 338
DETTES				
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-6 103 310	-6 103 310	-6 103 104	-6 103 104
Dettes d'exploitations				
Cautions locataires	-56 264	-56 264	-55 677	-55 677
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-61 215	-61 215	-57 091	-57 091
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	-17 641	-17 641	-8 803	-8 803
TOTAL DE DETTES (D)	-6 238 431	-6 238 431	-6 224 676	-6 224 676
COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)	26 545 931	-	26 469 508	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)	-	15 822 381	-	16 962 248

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT(N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	25 360 879			25 360 879
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	6 149 200			6 149 200
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 924			-5 488 924
Écarts d'évaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	487 264	-38 910		448 353
Résultat de l'exercice	-38 910	38 910	76 423	76 423
Résultat distribué	-	-	-	-
	26 469 508	-	76 423	26 545 931

Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES		
Loyers	616 534	600 321
Charges facturées	128 785	49 979
TOTAL (A)	745 319	650 300
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	127 068	54 789
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 768	24 237
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	265 091	287 609
TOTAL (B)	398 927	366 635
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES (A-B)	346 392	283 665
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	40 194
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	8 776	-
Transfert de charges	4 976	-
Autres produits	1	1
TOTAL (A)	13 753	40 195
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	50 851	58 346
Autres achats et charges externes	36 406	32 432
Dotations pour gros entretiens	23 156	50 797
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	28 727	75 990
Dotations aux provisions pour risque et charges	-	-
Autres charges	4 892	5 514
TOTAL (B)	144 032	223 080
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)	-130 279	-182 885
PRODUITS FINANCIERS		
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	139 690	139 690
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
TOTAL (B)	139 690	139 690
3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)	-139 690	-139 690
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
TOTAL (A)	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
TOTAL (B)	-	-
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
TOTAL DES PRODUITS (Σ TOTAL (A))	759 072	690 495
TOTAL DES CHARGES (Σ TOTAL (B))	682 649	729 405
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	76 423	-38 910

ANNEXES FINANCIÈRES



INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable n° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : Néant
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeur bilantielle » de l'état du patrimoine : Néant

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La Provision pour Gros Entretien s'élève à 157 794 € au 31 décembre 2021.

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 de gestion 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 leurs 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 : 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, 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 Société 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 nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI du 10 juin 2014, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée en mars 2017.

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 21 275 000 € HD.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	30 312 226	20 153 808	30 172 698	21 166 471
Locaux commerciaux	1 686 324	1 121 193	1 678 561	1 177 529
Commerces	-	-	-	-
TOTAL A	31 998 549	21 275 000	31 851 260	22 344 000
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL B	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (A+B)	31 998 549	21 275 000	31 851 260	22 344 000

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		TRAVAUX IMMOBILISÉS				TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021	
		VALEURS D'ACHAT DÉBUT PÉRIODE	ACQUISITIONS 2021 TOTAL AU 31/12/2021	TRAVAUX DÉBUT PÉRIODE	DÉPENSES 2021	SUBVENTIONS 2021	AVOIR DES AFUL		TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021
A. IMMEUBLES RESTAURÉS									
2006	36, rue du Portail - AVIGNON	380 000	-	380 000	606 687	-	-11 486	595 201	975 201
2006	21, rue Malcense - TOURCOING	152 303	-	152 303	949 233	-	-12 084	937 149	1 089 452
2006	6, rue Bayle/ Rue Mesnil - SEDAN	440 000	-	440 000	2 441 165	-	-	2 441 165	2 881 165
2006	8, rue de Verdun - CARCASSONNE	470 000	-	470 000	801 657	-	-	801 657	1 271 657
2006	Rue Raspail - CARPENTRAS	382 500	-	382 500	2 038 428	-	-50 256	1 988 172	2 370 672
2007	24, rue Général Miquel - BÉZIERS	236 000	-	236 000	563 393	-	-6 712	556 681	792 681
2007	36, avenue Gambetta - BÉZIERS	192 400	-	192 400	638 261	-	-7 598	630 663	823 063
2007	128, rue Pierre de Roubaix - ROUBAIX	179 288	-	179 288	863 124	-	-11 309	851 815	1 031 103
2007	9, rue du Puits de la Courte - BÉZIERS	69 840	-	69 840	271 390	-	-3 215	268 175	338 015
2007	25, rue Casimir Péret - BÉZIERS	83 200	-	83 200	388 526	-	-4 669	383 857	467 057
2007	44, rue des Plats - TOURCOING	136 254	-	136 254	766 328	-	-9 663	756 665	892 919
2007	16, rue Louis Bages - AGDE	369 000	-	369 000	1 166 496	-	-13 764	1 152 732	1 521 732
2007	41, rue Berthonniere - SAINTES	200 000	-	200 000	478 513	-	-	478 513	678 513
2007	14, rue Casimir Péret - BÉZIERS	202 000	-	202 000	767 302	-	-9 928	757 374	959 374
2007	3, rue de la Manche - PERPIGNAN	258 000	-	258 000	538 669	90 687	-	629 356	887 356
2007	6, rue de la Manche - PERPIGNAN	115 000	-	115 000	238 890	-	-	238 890	353 890
2007	7, rue de la Main de Fer - PERPIGNAN	245 000	-	245 000	807 268	-	-	807 268	1 052 268
2007	24, rue Caviale - FIGEAC	500 000	-	500 000	1 524 601	-	158 344	1 682 945	2 182 945
2007	37, avenue Victor Hugo - SAINTES	260 000	-	260 000	365 203	-	-	365 203	625 203
2007	9, rue Gambetta - SAINTES	400 000	-	400 000	609 841	-	-	609 841	1 009 841
2008	3, cours des Apôtres de la Liberté - SAINTES	190 000	-	190 000	391 619	-	-	391 619	581 619
2008	32, rue La Grande Real - PERPIGNAN	390 000	-	390 000	730 565	6 458	-	737 023	1 127 023
2008	29, rue Berthonnière - SAINTES	238 000	-	238 000	538 557	-	-	538 557	776 557
2008	10, rue Barbes - PÉZENAS	380 000	-	380 000	723 639	42 289	-9 804	756 124	1 136 124
2008	1, rue Fontaine Neuve - PERPIGNAN	185 000	-	185 000	456 600	-	-	456 600	641 600
2008	32, rue Faubourg du Pin - FIGEAC	212 000	-	212 000	456 187	-	-	456 187	668 187
2008	13, rue Ferrand - VALENCIENNES	162 550	-	162 550	643 395	-	-	643 395	805 945
2011	43r, rue Sainte-Catherine - NANCY	659 200	-	659 200	1 252 100	-	-	1 252 100	1 911 300
2012	9, rue Victor Hugo - AVIGNON	530 000	-	530 000	624 621	-	-	624 621	1 154 621
2012	37, rue de l'Hôpital - ROUEN	460 000	-	460 000	531 474	-	-	531 474	991 474
TOTAL (A)		8 677 535	-	8 677 535	23 173 731	139 434	158 344	23 321 021	31 998 556
B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION									
2015	22, rue de la Préfecture - BESANÇON	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	4, rue de Turenne - COLMAR	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL (B)		-	-	-	-	-	-	-	-
C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT									
TOTAL (C)		-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (A+B+C)		8 677 535	-	8 677 535	23 173 731	139 434	158 344	23 321 021	31 998 556

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	974	-	-	974
TOTAL	974	-	-	974
NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES (A)				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges (B)				
Provisions pour grosses réparations	143 414	23 155	8 776	157 793
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	143 414	23 155	8 776	157 793
Provisions pour dépréciations (C)				
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	75 990	28 727	-	104 717
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
TOTAL	75 990	28 727	-	104 717
TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C)	219 404	51 882	8 776	262 510

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 31/12/2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	31 506 000	-	31 506 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	6 100 000	-	6 100 000
+ divers (subventions ANAH)	1 634 739	-	1 634 739
- commission de souscription & recherche d'investissement	-4 835 555	-	-4 835 555
- achat d'immeubles	-8 677 535	-	-8 677 535
- frais d'acquisition (non récup.)	-652 395	-	-652 395
- divers : travaux	-24 808 464	-147 290	-24 955 754
- RAN débiteur	-	-	-
MONTANT RESTANT À INVESTIR⁽¹⁾	266 790	-147 290	119 500

(1) sans compter du budget de travaux à réaliser.

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ECART N/N-1
CAPITAUX FIXES			
Fonds de roulement			
Ressources durables	32 807 035	32 716 026	91 009
Actif immobilisé	31 998 549	31 851 260	147 289
Total	808 486	864 766	-56 280
CAPITAUX CIRCULANTS			
Besoins d'exploitation			
Clients	244 555	109 810	134 745
Autres créances	112 194	260 639	-148 445
Total (A)	356 749	370 449	-13 700
Ressources d'exploitation			
Fournisseurs	61 215	57 091	4 124
Autres dettes	73 906	64 480	9 426
Total (B)	135 121	121 571	13 550
Besoins en fonds de roulement (A-B)	221 628	248 878	-27 250
Excédents en fonds de roulement (B-A)	-	-	-
ECART N/N-1	-	-	27 250
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	808 486	864 766	-56 280
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
Besoins en fonds de roulement	221 628	248 878	-27 250
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	586 858	615 888	-29 030

Provision pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N		REPRISES PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	VENTE IMMEUBLE	ACHAT D'IMMEUBLE	VENTE IMMEUBLE	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	100 434	-	7 035	-	8 776	98 693
Dépenses prévisionnelles sur N+2	25 040	-	13 324	-	-	38 364
Dépenses prévisionnelles sur N+3	10 171	-	1 161	-	-	11 332
Dépenses prévisionnelles sur N+4	5 181	-	1 636	-	-	6 817
Dépenses prévisionnelles sur N+5	2 589	-	-	-	-	2 589
TOTAL	143 415	-	23 156	-	8 776	157 795

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

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

Paris, le 5 avril 2022

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

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

À l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques 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 relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 50 851 €.

Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé à 6% TTI de la base ci-dessus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

Commission de cession de parts

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

La commission fixée est :

- de 7,2% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 240 € si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société INTER GESTION GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021, un montant de 10 800 €.

Fait à Paris, le 5 avril 2022,

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2022



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2021

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, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Durant l'année 2021, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 25 mars et le 24 novembre 2021.

Au cours de notre réunion du 14 avril 2022, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2021, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3962 parts émises pour 297 associés.

Le capital social de la société est de 25 356 800 € soit 31 506 000 € prime d'émission incluse, soit une capitalisation (calculée au dernier prix de souscription) de 31 696 000 €.

Patrimoine

Au 31 décembre 2021, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 21 275 000 €.

Emprunt

Le montant du capital emprunté s'élève à 6 100 000 €. L'échéance trimestrielle est de 34 922,50 €.

Les recettes locatives

Les flux facturés au titre de l'exercice 2021 s'élèvent à 616 534 €.

Rémunération de la Société de gestion et administration de la société

Le montant pris en charge par votre société au titre de la rémunération statutaire de la Société de gestion figure au compte de résultat de l'exercice pour 50 851 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2021 sont les suivants :

- Honoraires de révision comptable (Inter Gestion GROUPE) : 10 800 € TTC

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 24 mars 2022, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	26 545 931	6 700,13
Valeur de réalisation	15 822 381	3 993,53
Valeur de reconstitution	19 759 492	4 987,25

Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2021 par un bénéfice comptable de 85 199 €.

Assemblée générale annuelle

Lors de la réunion 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.

Les résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part. Les membres présents du conseil de surveillance n'ont pas souhaité donner quitus à la société de gestion. En complément de ce rapport vous trouverez, comme l'an passé, un « avis important devant être porté à la connaissance des associés de la SCPI Pierre Investissement 5 »

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Fait à Paris le 24 mars 2022,

Le conseil de surveillance représenté par son Président

Yann Coudé du Foresto

Mail : alquezar79@gmail.com

Tel : 06.88.21.53.36

AVIS IMPORTANT DEVANT ÊTRE PORTÉ À LA CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES ASSOCIÉS

Dans le cadre de notre mission de vérification de contrôle de la régularité de la gestion de la société, et dans la continuité de notre avis porté l'an passé (Cf. p 32 du rapport annuel 2020), nous souhaitons porter l'attention des associés de la SCPI sur les éléments suivants en amont de l'assemblée générale prévue le 23 juin 2022 :

Une situation patrimoniale délicate

En raison de choix d'investissements géographiques hasardeux (réalisés par Inter gestion) ciblés dans des villes moyennes (Perpignan et Béziers notamment) économiquement sinistrées, plusieurs lots ne trouvent pas de locataire, d'autres font l'objet d'impayés, enfin, certains sont squattés.

En parallèle bien sûr les charges foncières et le coût du crédit in fine continuent de courir.

Notre patrimoine se dégrade et, malgré une légère augmentation des loyers appelés (+3%), la hausse des frais de gestion locative (+14%) imputable au turn over mais aussi les nombreux impayés (13% des loyers appelés) viennent grever les loyers encaissés et la rentabilité locative de notre patrimoine.

Inter gestion considère que de nombreux manquements sont dû à Foncia qui n'aurait pas respecté ses engagements contractuels. Existence notamment de contrats d'entretiens (ménage, entretien chauffage, VMC...) non signés mais potentiellement facturés ou non réalisés. Absence de suivi locatif.

Inter gestion nous informe regrouper des éléments visant à assigner Foncia. La procédure qui suivra l'assignation sera certainement très longue (plusieurs années).

En complément, existence d'une faute de gestion antérieure imputable (dixit) à l'ancien gestionnaire (Amonetia) qui, sur Figeac, n'aurait pas loué à un prix permettant de respecter les engagements pris auprès de l'ANAH. Cette dernière réclame maintenant 24 K€ de primes versées à tort.

Un appel d'offre aurait été réalisé et remporté par Pure Gestion qui interviendrait donc dorénavant en substitution de Foncia.

Un prix d'expertise décalé du prix de marché

L'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France correspond à « un prix de vente immeuble rénové » et n'est donc pas le reflet de la réalité. Il résulte d'un engagement réglementaire imposant une visite sur site uniquement tous les 5 ans. La dernière datant essentiellement de 2017, la prochaine sera réalisée sur la majeure partie des immeubles

de la SCPI en 2022 permettant, peut-être, d'avoir un prix d'expertise plus proche du prix de marché.

Tenant compte de l'état de location et de dégradation des immeubles (cf. supra) la valeur réelle de ceux-ci nous apparaît extrêmement décorrélée de la valeur des parts reprises dans ce rapport annuel laissant entrevoir aux associés que nous sommes, des moins-values très significatives par rapport au prix d'achat et au montant des travaux réalisés.

La position critique de votre conseil de surveillance

Au-delà des choix d'investissements initiaux hasardeux, votre conseil de surveillance considère qu'Inter gestion a failli dans les choix successifs et le suivi des Sociétés AMMONITIA et FONCIA contre lesquelles aujourd'hui Inter Gestion entend se retourner.

Nous considérons cependant que c'est le professionnalisme d'Inter Gestion qui pourrait être remis en cause.

Nous SCPI étant en phase de liquidation sur 1/3 de son patrimoine. Les procédures de cession seront longues et les immeubles, fonction du marché local, pourront être cédés soit en bloc soit par lot (nécessité d'établir des règlements de copropriété dans ce cas).

Les premiers immeubles cédés permettront de rembourser le crédit in fine, et nous avons émis le souhait de renégocier, à l'amiable, les 6% de commission de cession des actifs au profit d'Inter Gestion qui sont intégrés à l'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI.

Nous nous sommes vu opposer immédiatement une fin de non-recevoir.

Pour rappel, en complément, les honoraires alloués statutairement à Inter Gestion sont de 9,6% des loyers encaissés HT.

Tenant compte de ce qui précède, votre conseil de surveillance n'a pas souhaité donner quitus (cf 2^e résolution soumise à l'assemblée générale) à la Société de gestion (Inter Gestion) lors de sa séance du 23 mars 2022.

Yann Coudé du Foresto, Président du conseil de surveillance
Alquezar79@gmail.com

Tél : 06.88.21.53.36

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne à la Société de gestion, liquidateur, quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance 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, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice comptable de 76 423 € que la Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 524 776 € :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	76 423 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	448 353 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	76 423 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	524 776 €

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	26 545 931	6 700,13
Valeur de réalisation	15 822 381	3 993,53
Valeur de reconstitution	19 759 492	4 987,25

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe pour l'exercice 2022, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective au titre des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance.

Huitième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la

dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI

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

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

