

RAPPORT ANNUEL 2020

Pierre Investissement 5



Inter Gestion
REIM



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
18	Les comptes au 31 décembre 2020
22	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
34	Projets de résolutions
36	Glossaire

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 5

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
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 Henry Debos, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Alain Le Groumellec 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 2021 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher associé,

Voilà plus d'un an que le monde est entré dans une crise sanitaire qui remet en cause des situations que l'on pensait acquises et rebat les cartes de nombreux secteurs d'activité.

Aurait-on un seul instant imaginé un effondrement des déplacements mondiaux qui entraînerait une division par 4 du trafic aérien ? Puis par effet de dominos, une mise à l'arrêt drastique de l'hôtellerie internationale ? Ces deux très importants secteurs marchands n'entrevoient pas de reprise « normale » de leurs activités avant 2024 ou 2025.

La crise sanitaire a mis en lumière le fait que l'immobilier est plus que jamais un actif sans lequel aucune activité humaine ne peut s'exercer, le lieu indispensable à la protection et au bien-être des individus. L'immobilier est une valeur d'usage avant d'être une valeur d'échange.

Une valeur d'usage qui a naturellement un prix, le prix du marché que nous connaissons tous et qui augmente ou baisse selon le déséquilibre entre l'offre et la demande, la rareté ou l'abondance de l'une ou l'autre.

Un marché du logement qui a montré une belle résistance avec un volume de transactions dans l'ancien, proche du record de l'année précédente et des prix affichant des augmentations supérieures à celles de 2019. Le marché de la construction neuve, lui, n'a pas davantage connu de pause des prix, bénéficiant en 2020 d'un soutien massif grâce à l'acquisition de plus de 50 000 logements par la CDC et In'li.

Encore faut-il préciser que ces phénomènes plutôt contradictoires en période de crise économique concernent les villes où la demande de logements est tendue et l'offre forcément insuffisante. Dans d'autres territoires en revanche, la faiblesse de la demande affecte durablement le niveau de prix des transactions immobilières.

Inter Gestion REIM





SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 5

CHIFFRES CLÉS

291

associés de la SCPI
au 31 décembre 2020.

150 lots

dont 140 appartements
et 10 locaux commerciaux
répartis sur le parc.

30 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 10 264 m².

4 281 €

La valeur de réalisation de la société
pour une part (4 281,23 €).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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 2020, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 291 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 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾ PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2016	25 356 800	31 506 000	3 962	288	-	-
2017	25 356 800	31 506 000	3 962	288	-	-
2018	25 356 800	31 506 000	3 962	288	-	-
2019	25 356 800	31 506 000	3 962	288	-	-
2020	25 356 800	31 506 000	3 962	291	3 763 440	8 000

(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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN EURO)
2013	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-

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 M€ puis à 8 775 191 € au 31/12/2013.
- La Société de gestion a demandé la fixation du taux en février 2015. Depuis mars 2015, le taux est de 2,29%.
- 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 €.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

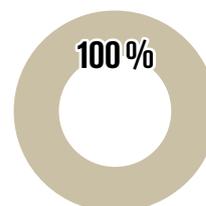
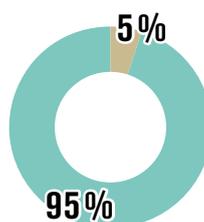
CI-DESSOUS LA LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 :

VILLES	ADRESSES	ACQUISITIONS HD	M ²
SEDAN	2-6, rue de Bayle	440 000	903
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	470 000	700
AVIGNON	36, portail Mignanen	380 000	360
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	530 000	288
TOURCOING	21, rue de la Malcense	152 303	339
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	382 500	674
BÉZIERS	24, rue du général Miquel	236 000	235
BÉZIERS	9, rue du Puit de la Courte	69 840	95
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	192 400	304
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	202 000	308
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	83 200	156
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	245 000	385
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	258 000	210
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	115 000	108
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	185 000	182
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réale	390 000	284
AGDE	16, rue Louis Bagès	369 000	433
FIGEAC	24, rue Caviale	500 000	612
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	212 000	268
SAINTES	37, rue Victor Hugo	260 000	280
SAINTES	41, rue Berthonnière	238 000	204
SAINTES	9, avenue Gambetta	400 000	344
SAINTES	3, cours des Apôtres de la liberté	190 000	206
SAINTES	29, rue Berthonnière	238 000	270
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	179 288	378
TOURCOING	44, rue des Piats	136 254	339
PÉZENAS	10, rue Barbès	380 000	437
NANCY	43, rue Sainte Catherine	459 200	562
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	162 550	185
ROUEN	37, rue de l'hôpital	460 000	218
TOTAL		8 677 535	10 264

Répartition géographique du patrimoine



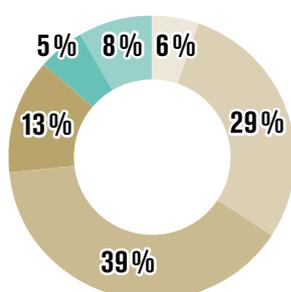
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



■ Locaux commerciaux
■ Résidentiel

■ Province

Répartition du patrimoine par typologie de logements



■ Studio / T1
■ T2
■ T3
■ T4
■ T5
■ Commerce

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2020, la SCPI a appelé 600 321 € au titre des loyers contre 645 030 € en 2019.

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 35 122 € en 2020 contre 42 135 € en 2019, donc une baisse de 17%. Cette baisse résulte du mouvement locatif moins important sur le patrimoine et générant une diminution des honoraires de commercialisation.

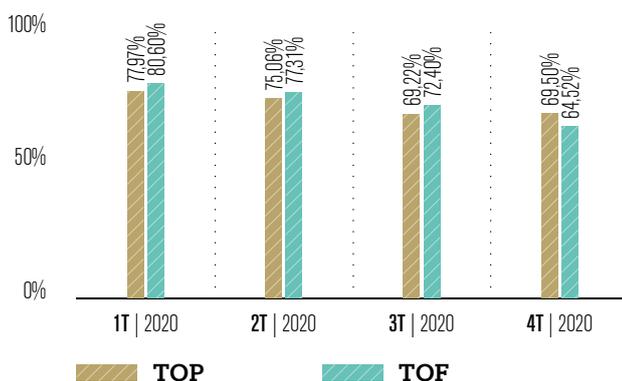
Indicateurs de performance

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.

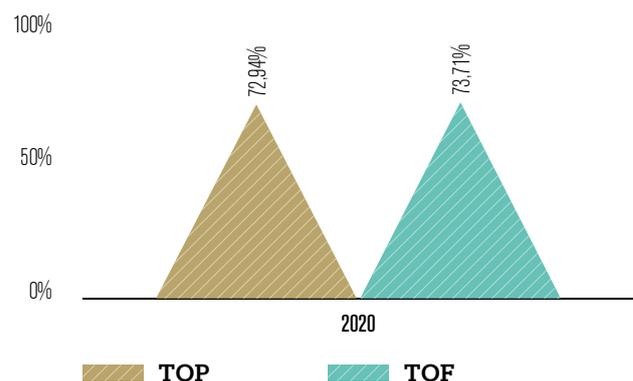
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2020



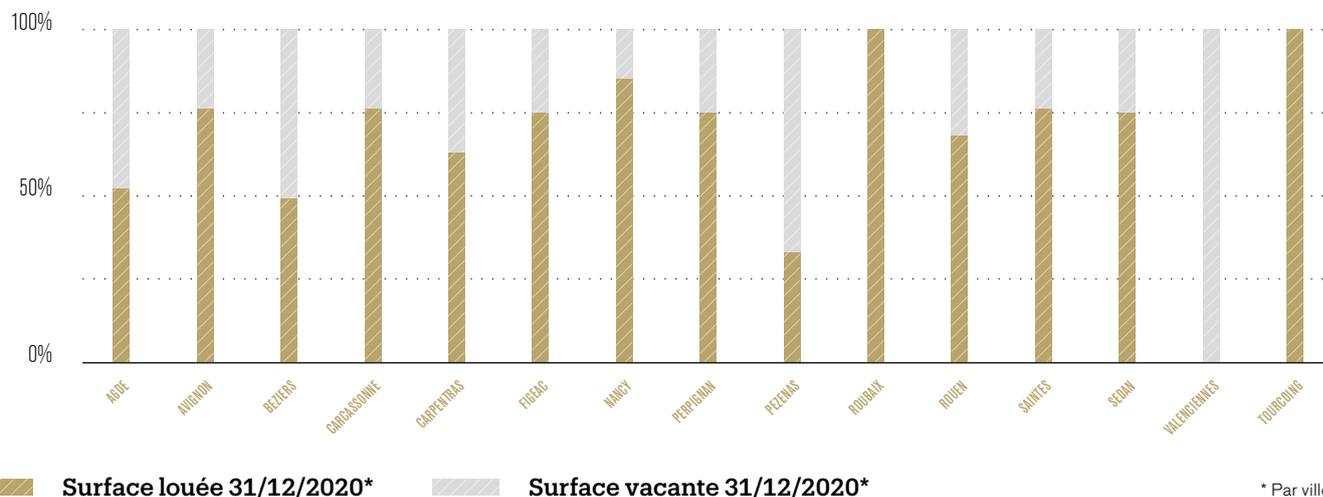
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

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.

État locatif



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 92 617 € 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 75 990 € à la clôture de l'exercice 2020. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 mois à 1 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 :

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) réclame suite à un contrôle le remboursement d'une partie de la subvention accordée. Une requête a été transmise au Tribunal Administratif en contestation de cette décision.

L'affaire est en cours d'instruction. À ce jour, les sommes suivantes sont séquestrées sur un compte CARPA :

- 158 344 € depuis décembre 2018 et concernant l'immeuble situé 7 rue de la Main de fer à Perpignan ;
- 18 939 € depuis avril 2019 et concernant l'immeuble situé 128 Pierre Roubaix à Roubaix ;
- 53 778 € depuis juillet 2019 et concernant l'immeuble situé 24 rue Caviale à Figeac.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le déficit fiscal de la SCPI s'élève à 85 617 € soit 21,61 € par part. L'exercice 2020 fait apparaître un déficit comptable de 38 910 €.

Perspectives pour les exercices à venir

Les objectifs pour l'année 2021 sont les suivants :

- Mise en liquidation du patrimoine ;
- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 448 354 €.

LIBELLE	MONTANT
REPORT À NOUVEAU À LA CLOTURE	487 264
RÉSULTAT AU 31/12/2020	-38 910
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2020	448 354

RIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 22 344 000 € hors droits et elle a subi une variation de -2,49%.

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	ADRESSES	M2	AQUISITIONS H.D.	TRAVAUX TTC	DÉPENSES 2019 - REMBOURSEMENT SUBVENTION	PRIX DE REVIENT	PRIX AU M2	EXPERTISE HD AU 31/12/19	EXPERTISE HD AU 31/12/20	EVO N-1/N
SEDAN	2-6, rue de Bayle	903	440 000	2 441 165	-	2 881 165	3 190,66	1 460 000	1 460 000	-
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000	801 657	-	1 271 657	1 816,65	1 300 000	1 300 000	-
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000	606 687	-	986 687	2 740,80	820 000	780 000	-5%
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000	624 621	-	1 154 621	4 009,10	778 000	760 000	-2%
TOURCOING	21, rue de la Malcense	336	152 303	949 233	-	1 101 536	3 278,38	680 000	680 000	-
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500	2 038 428	-	2 420 928	3 591,88	1 420 000	1 359 000	-4%
BÉZIERS	24, rue du général Miquel	235	236 000	563 393	-	799 393	3 401,67	520 000	470 000	-10%
BÉZIERS	9, rue du puit de la Courte	95	69 840	271 390	-	341 230	3 591,89	230 000	210 000	-9%
BÉZIERS	36, avenue Gambetta	304	192 400	638 261	-	830 661	2 732,44	660 000	585 000	-11%
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	308	202 000	767 302	-	969 302	3 147,08	660 000	600 000	-9%
BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	156	83 200	388 526	-	471 726	3 023,88	350 000	320 000	-9%
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	385	245 000	806 368	-	1 051 368	2 730,83	880 000	880 000	-
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000	537 769	-	795 769	3 789,38	580 000	570 000	-2%
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000	238 350	-	353 350	3 271,76	250 000	250 000	-
PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000	456 600	-	641 600	3 525,27	400 000	400 000	-
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000	730 565	-	1 120 565	3 945,65	640 000	640 000	-
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000	1 166 496	-	1 535 496	3 546,18	1 100 000	1 040 000	-5%
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000	1 524 601	-	2 024 601	3 308,17	1 250 000	1 230 000	-2%
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000	456 187	-	668 187	2 493,24	520 000	520 000	-
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000	365 203	-	625 203	2 232,87	680 000	680 000	-
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000	478 513	-	678 513	3 326,04	560 000	540 000	-4%
SAINTES	9, avenue Gambetta	344	400 000	609 841	-	1 009 841	2 935,58	860 000	860 000	-
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000	391 619	-	581 619	2 823,39	530 000	520 000	-2%
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000	538 557	-	776 557	2 876,14	680 000	670 000	-1%
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	378	179 288	844 185	18 939	1 042 412	2 757,70	680 000	680 000	-
TOURCOING	44, rue des Plats	339	136 254	766 328	-	902 582	2 662,48	690 000	690 000	-
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000	723 639	-	1 103 639	2 525,49	880 000	820 000	-7%
NANCY	43, rue Sainte Catherine	562	659 200	1 250 200	-	1 909 400	3 397,51	1 660 000	1 660 000	-
VALENCIENNES	13bis, rue Ferrand	185	162 550	643 395	-	805 945	4 356,46	470 000	450 000	-4%
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000	531 474	-	991 474	4 548,05	720 000	720 000	-
TOTAL		10 264	8 677 535	23 152 452	18 939	31 848 926	3 102,97	22 908 000	22 344 000	-2%

Les actifs sont visités physiquement par les Experts BNP Paribas 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 (art. L.214-109 du Code monétaire et financier).

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

La Société de gestion 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 EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 469 507,73 €	6 680,84 €
Valeur de réalisation	16 962 248,06 €	4 281,23 €
Valeur de reconstitution	21 182 994,36 €	5 346,54 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	203,68	95,48%	191,56	98,85%	180,55	100,00%	175,33	99,73%	164,13	94,18%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	7,80	3,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	1,84	0,86%	2,22	1,15%	0,00	-	0,47	0,27%	10,14	5,82%
TOTAL REVENUS	213,32	100%	193,78	100%	180,55	100%	175,80	100,00%	174,28	100,00%
CHARGES (1)										
Charges immobilières	80,77	37,86%	75,60	39,01%	97,77	54,15%	82,30	46,82%	92,54	53,10%
Dont entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	1,49	-	12,21	-	4,39	-	6,12	-
Dont charges locatives non récupérées	-	-	7,10	-	5,09	-	3,99	-	17,37	-
Autres frais de gestion	28,41	13,32%	33,77	17,43%	28,26	15,65%	31,76	18,07%	56,30	32,31%
Charges financières	36,94	17,32%	35,26	18,19%	35,26	19,53%	35,36	20,11%	35,26	20,23%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	146,12	68,50%	144,62	74,63%	161,28	89,33%	149,42	85,00%	184,10	105,64%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)										
Pour Gros Entretien	-	-	5,36	3%	3,92	2%	3,92	2,23%	12,82	7,36%
Autres	-	-	2,14	1%	2,55	1%	0,93	0,53%	19,18	11,01%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	7,50	3,87%	6,47	3,59%	4,86	2,76%	32,00	18,36%
TOTAL CHARGES	146,12	68,50%	152,12	78,50%	167,76	92,92%	154,28	87,76%	216,10	124,00%
RESULTAT COURANT	67,19	31,50%	41,66	21,50%	12,79	7,08%	21,52	12,24%	-41,82	-24,00%
Variation report à nouveau	32,04	-	51,61	-	41,66	-	12,79	-	12,79	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2016	8 000	4 638,12	2,55%	4,39%	-	-
2017	8 000	4 664,20	2,39%	4,11%	-	-
2018	8000	4 614,82	2,01%	3,49%	-	-
2019	8000	4 434,00	2,19%	4,32%	-	-
2020	8000	4 281,23	2,05%	3,83%	-	-

(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 (anciennement ISF)

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 2020 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 caractéristiques propres de son investissement 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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2020 à 58 346 € 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 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 496,59 € sur l'exercice 2020. 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 desdites 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 2021 une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation physique effective des membres.

Au cours de l'exercice 2020, le montant effectif des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'élève à 5 250 €. 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 d'aucuns frais, les conseils de surveillance étant tenu par visio-conférence.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	31 851 260	22 344 000	31 848 920	22 908 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien à répartir sur plusieurs exercices	-143 414	-143 414	-92 617	-92 617
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	31 707 846	22 200 586	31 756 303	22 815 383
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	185 800	185 800	151 985	151 985
Autres créances	260 639	260 639	149 137	149 137
Provisions pour dépréciation des créances	-75 990	-75 990	-43 884	-43 884
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	615 889	615 889	721 485	721 485
TOTAL III	986 338	986 338	978 723	978 723
Dettes				
Dettes financières	-6 103 104	-6 103 104	-6 103 238	-6 103 238
Dépôts et cautionnements reçus	-55 677	-55 677	-60 293	-60 293
Dettes d'exploitation	-57 091	-57 091	-56 004	-56 004
Dettes diverses	-8 803	-8 803	-7 073	-7 073
TOTAL IV	-6 224 676	-6 224 676	-6 226 608	-6 226 608
Comptes de régularisation actif & passif				
Charges constatées d'avance	-	-	0	0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	0	0
Produits constatés d'avance	-	-	0	0
TOTAL V	-	-	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 469 508	-	26 508 418	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	16 962 248	-	17 567 499
CAPITAUX PRORES	-	-	-	-

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	25 360 879	-	-	25 360 879
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	6 149 200	-	-	6 149 200
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 488 924	-	-	-5 488 924
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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 retraité des acomptes sur dividendes	382 754	104 510	-	382 754
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	104 510	-104 510	-38 910	-38 910
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	26 508 418	0	-38 910	26 469 508

Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	600 321	-	645 030	-
Charges facturées	49 979	-	49 642	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	650 300	-	694 671
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	54 789	-	80 425	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 237	-	17 400	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	287 609	-	228 264	-
TOTAL II : charges immobilières	-	366 635	-	326 090
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	283 665	-	368 582
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	40 194	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	776	-
Autres produits	-	-	1 074	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	40 194	-	1 850
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	58 346	-	62 296	-
Charges d'exploitation de la société	32 432	-	34 882	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations pour gros entretien	50 797	-	15 546	3 690
Dotations aux provisions sur actif circulant	75 990	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	5 514	-	9 429	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	223 080	-	125 844
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-182 886	-	-123 994
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	-
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés	139 690	-	140 078	-
Dotations charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	139 690	-	140 078
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-139 690	-	-140 078
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	-38 910	-	104 510

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 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 PGE s'élève à 143 414 € au 31 décembre 2020.

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 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 : 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 SCPI 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 2020 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 2020 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 22 344 000 € HD.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	30 265 068	21 166 471	30 265 068	21 700 000
Locaux commerciaux	1 586 193	1 177 529	1 586 193	1 208 000
TOTAL	31 851 261	22 344 000	31 851 260	22 908 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	31 851 261	22 344 000	31 851 260	22 908 000

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2020
	ADRESSE	VILLE	VALEUR D'ACHAT	ACQUISITIONS 2020	TOTAL AU 31/12/20	TRAVAUX AU 31/12/19	DÉPENSES 2020	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/20	
A. Immeubles restaurés									
2006	36, rue du Portail	AVIGNON	380 000	-	380 000	606 687	-	606 687	986 687
2006	21, rue Malcense	TOURCOING	152 303	-	152 303	949 233	-	949 233	1 101 536
2006	2/6, ue Bayle	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	-	2 038 428	2 420 928
2007	24, rue Général Miquel	BEZIERS	236 000	-	236 000	563 393	-	563 393	799 393
2007	36, avenue Gambetta	BEZIERS	192 400	-	192 400	638 261	-	638 261	830 661
2007	128, rue Pierre de Roubaix	ROUBAIX	179 288	-	179 288	844 185	18 939	863 124	1 042 412
2007	9, rue du Puits de la Courte	BEZIERS	69 840	-	69 840	271 390	-	271 390	341 230
2007	25, rue Casimir Péret	BEZIERS	83 200	-	83 200	388 526	-	388 526	471 726
2007	44, rue des Plats	TOURCOING	136 254	-	136 254	766 328	-	766 328	902 582
2007	16, Louis Bages	AGDE	369 000	-	369 000	1 166 496	-	1 166 496	1 535 496
2007	41, rue Berthonniere	SAINTES	200 000	-	200 000	478 513	-	478 513	678 513
2007	14, rue Casimir Péret	BEZIERS	202 000	-	202 000	767 302	-	767 302	969 302
2007	3, rue de la Manche	PERPIGNAN	258 000	-	258 000	537 769	-	537 769	795 769
2007	6, rue de la Manche	PERPIGNAN	115 000	-	115 000	238 350	-	238 350	353 350
2007	7, rue de la Main de Fer	PERPIGNAN	245 000	-	245 000	806 368	-	806 368	1 051 368
2007	24, rue Caviale	FIGEAC	500 000	-	500 000	1 524 601	-	1 524 601	2 024 601
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	-	730 565	1 120 565
2008	29, rue Berthonniere	SAINTES	238 000	-	238 000	538 557	-	538 557	776 557
2008	10, rue Barbes	PEZENAS	380 000	-	380 000	723 639	-	723 639	1 103 639
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	43, 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	0	530 000	624 621	-	624 621	1 154 621
2012	37, rue de l'Hopital	ROUEN	460 000	0	460 000	531 474	-	531 474	991 474
TOTAL I			8 677 535	-	8 677 535	23 152 452	18 939	23 171 391	31 848 926
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL II			-	-	-	-	-	-	-
C. Avances et Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)			8 677 535	-	8 677 535	23 152 452	18 939	23 171 391	31 848 926

Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	974	974	-	-
Immobilisations locative et autres	31 851 260	-	31 851 260	31 848 920
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
Amodiation parking	-	-	-	-
TOTAL I	31 852 234	974	31 851 260	31 848 920
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	370 449	257 239
Clients et comptes rattachés	185 800	75 990	109 810	108 101
Autres créances	260 639	-	260 639	149 137
Disponibilités	-	-	615 889	721 485
Banque	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	615 889	-	615 889	721 485
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL II	1 062 328	75 990	986 338	978 723
COMPTE DE REGULARISATION	0	-	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	32 914 562	76 964	32 837 598	32 827 643

Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	25 360 879	25 360 879	25 360 879
Primes d'émission	-	660 276	660 276
Prime d'émission	6 149 200	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 488 924	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau	-	487 264	382 754
Résultat de l'exercice	-	-38 910	104 510
TOTAL I	-	26 469 508	26 508 419
PROVISION POUR CHARGES			
Provisions pour gros Entretien	-	143 414	92 617
TOTAL II	-	143 414	92 617
DETTES			
Dettes financières	-	6 103 104	6 103 238
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
Fournisseurs	-	57 091	56 004
Dettes fiscales	-	2 816	1 086
Autres dettes	-	5 988	5 988
Locataires créditeur	-	-	-
Cautions locataires	-	55 677	60 293
Charges à payer	-	-	-
Associés- Charges à Payer	-	-	-
Autres fournisseurs	-	-	-
TOTAL III	-	6 224 676	6 226 608
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL IV	-	-	0
TOTAL GÉNÉRAL	-	32 837 598	32 827 643

État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIF	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	974	0	0	974
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	974	0	0	974
NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Provisions pour gros entretien	92 617	50 797	-	143 414
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	92 617	50 797	0	143 414
Prov- pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur titres mis en équivalence	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur titres de placement	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur stocks et en cours	-	-	-	-
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	43 884	75 990	43 884	75 990
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS	43 884	75 990	43 884	75 990
TOTAL GÉNÉRAL	136 501	126 787	43 884	219 404

Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2020
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	-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	-24 806 124	-2 340	-24 808 464
= Sommes restant à investir	269 130	-2 340	266 790

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	DÉBUT EXERCICE	DOTATION 2019	REPRISE 2020	FIN EXERCICE
Dépréciation des créances locatives	43 884	75 990	43 884	43 884

Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N 31/12/2020	EXERCICE N-1 31/12/2019	ECART N / N-1
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	32 716 026	32 704 273	11753
Actif immobilisé	31 851 260	31 848 920	2 340
Fonds de roulement	864 766	855 353	9 413
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	-	-	0
Clients	109 810	108 101	1 709
Autres créances	260 639	149 137	111 501
Besoin d'exploitation	370 449	257 239	113 210
Fournisseurs	57 091	56 004	1 087
Autres dettes	64 480	67 366	-2 886
Ressources d'exploitation	121 572	12 370	-1 799
Besoins en fonds de roulement	133 868	198 088	115 009
Excédents en fonds de roulement	-	-	-
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	864 766	855 353	9 413
Excédents en fonds de roulement	0	0	64 219
Besoins en fonds de roulement	248 877	133 869	115 009
Trésorerie immédiate	615 889	721 485	-105 595

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	2 172	-	-	-	-	2 172
Dépenses prévisionnelles sur N+2	43 806	-	-	-	-	43 806
Dépenses prévisionnelles sur N+3	22 148	-	-	-	-	22 148
Dépenses prévisionnelles sur N+4	13 610	-	-	-	-	13 610
Dépenses prévisionnelles sur N+5	10 882	-	-	-	-	10 882
TOTAL	92 617	-	-	-	-	92 617

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020 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 SPPICAV 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 de 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 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 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 8 avril 2021

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2020

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 2020, un montant de 58 346 €.

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 2020.

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 2020.

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 2020, un montant de 10 800 €.

Fait à Paris, le 8 avril 2021

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier Lecaron
Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2021



PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2020

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 2020.

Durant l'année 2020, le conseil de surveillance s'est réuni deux fois, le 28 mars 2020 et le 19 novembre 2020.

Au cours de notre réunion du 12 avril 2021, 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 2020, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 291 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 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 22 344 000 €.

Emprunt

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

L'échéance de l'emprunt est au mois de décembre 2021.

Les recettes locatives

Les flux facturés au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 600 321 €.

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 58 346 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires facturés à la Société de gestion en cours de l'année 2020 sont les suivants :

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

Valeurs de la part

Au cours de notre séance du 12 avril 2021, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 469 507,73 €	6 680,84 €
Valeur de réalisation	16 962 248,06 €	4 281,23 €
Valeur de reconstitution	21 182 994,36 €	5 346,54 €

Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2020 par une perte comptable de 38 910 €.

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 et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

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 2020 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 15 avril 2021

Le conseil de surveillance représenté par son Président
Monsieur Yann COUDE DU FORESTO

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 au moment où il nous est demandé de donner un avis sur la liquidation de la SCPI en vue de la prochaine assemblée générale, nous souhaitons porter l'attention des associés de la SCPI sur les éléments factuels suivants :

- La valeur des parts, présentée dans ce bilan de gestion, qu'elle soit comptable, de réalisation ou de reconstitution est très éloignée de la valeur réelle de marché sur la base de données notariées transmises par Inter Gestion REIM.
 - Celles-ci font ressortir un prix de revente global de 15,5 M€ / 3 962 parts soit un prix unitaire de chaque part équivalent à 3 962 €.
 - Après remboursement du crédit en cours (6,1 M€) et de la fiscalité (estimée 1,8 M€), la valeur nette réelle du patrimoine ressort donc à 7,6 M€ / 3 962 parts soit un montant pour chaque part détenue de 1 900 €.
- A ce stade il nous appartient de nous prononcer sur la liquidation de la SCPI pour laquelle j'émet un avis favorable sur la base des éléments suivants :
 - Nous disposons d'un patrimoine qui, pour une grande partie ne dispose plus d'assurance dommage ouvrage risquant de générer des charges importantes alors même que les revenus d'exploitation sont amputés par un taux d'occupation insatisfaisant.
 - La vacance locative actuelle n'est pas conjoncturelle mais plus vraisemblablement structurelle et nécessiterait, au mieux, plus les mois vont passer, d'effectuer des investissements de remise à niveau.
 - Tous les trimestres nous avons des charges fixes (impôts, intérêts) que nous ne pouvons couvrir par les loyers actuels (cf. bilan de gestion 2020 déficitaire)
 - Ce résultat est la conséquence, de choix d'investissements géographiques hasardeux, dans des villes moyennes aux faibles perspectives économiques. Eu égard à la théorique expertise d'Inter Gestion REIM, nous ne pouvons qu'exprimer notre amertume et notre très forte déception sur les choix opérés par cette Société de gestion.

Monsieur Yann COUDE DU FORESTO
Président du Conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilans, comptes de résultat et annexe, 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 donne à la Société de gestion 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 et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'exercice 2020 fait apparaître une perte comptable de 38 910 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant bénéficiaire de 448 353 € :

LIBELLE	MONTANT
REPORT À NOUVEAU À LA CLOTURE	487 264
RÉSULTAT AU 31/12/2020	-38 910
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2020	448 354

Cinquième 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, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2020 à :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 469 507,73 €	6 680,84 €
Valeur de réalisation	16 962 248,06 €	4 281,23 €
Valeur de reconstitution	21 182 994,36 €	5 346,54 €

Sixième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe, pour l'exercice 2021, 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.

Septième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante : Monsieur Bruno Barber, Monsieur Yann Coude de Foresto, Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Henry Debos, Monsieur Luc Le Floch, Madame Claude Ybert et Monsieur Alain Le Groumellec.

Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (ARTICLE 19.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 22 février 2021.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous : Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Franck Morand, Madame Claude Ybert, Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Francis Hirn, Monsieur Patrick Guillot, Monsieur Henry Debos, Monsieur Bruno Barber et Monsieur Yann Coude de Foresto.

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

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

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième Résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte de la dissolution de la SCPI Pierre investissement 5 et de sa mise en liquidation à compter de 28 juillet 2021.

Dixième Résolution

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la Société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Pierre investissement 5 et lui donne tout pouvoir pour accomplissement des formalités et à l'efficacité des présentes décisions. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur : 2, rue de la Paix - 75002 PARIS.

Onzième Résolution

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les 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 TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre 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-proprétaire 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.

INTER GESTION REIM

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS

Tél: 01 43 12 52 52

Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €

N° SIREN RCS PARIS 345 004 436

N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z

Société de gestion de portefeuille

Agrement AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion
REIM