



SCPI  
MALRAUX

# RAPPORT ANNUEL 2021

---

Pierre Investissement 8



# Sommaire

---

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2021</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>26</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>30</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>32</b>	<b>Projets de résolutions</b>
<b>34</b>	<b>Glossaire</b>

---





SCPI  
MALRAUX

# Informations

## Pierre Investissement 8

### Caractéristiques

---

#### SCPI Pierre Investissement 8

---

Société civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 793 728 130  
Visa AMF n°13-37 en date du 20 décembre 2013.

### 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 : Fidorg Audit – domiciliée Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### 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 quatre années.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### Dépositaire

---

La Société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est nommée comme Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

#### Conseil de surveillance

---

Monsieur Florent Amo, Monsieur Marco Cesarini, Monsieur Florian Lallier, Madame Maryvonne Le Liboux (Présidente), Monsieur Daniel Leroy, Monsieur Xavier Leynaud et Monsieur Louis Madeleine.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit en juin 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 8



**6 995 m<sup>2</sup>**

répartis sur 12 immeubles.



**812,36 €**

de valeur de réalisation.



**1 242**

associés au 31 décembre 2021.



**7,50 €**

de dividendes distribués par part.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2021, le capital de Pierre Investissement 8 se répartit entre 1 242 associés détenant 38 112 parts pour un capital social de 30 489 600 €, soit 38 012 000 € prime d'émission incluse.

La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 38 012 000 €.

Votre SCPI a clôturé sa collecte le 31 décembre 2014.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2016	30 489 600	38 112	1 219
2017	30 489 600	38 112	1 219
2018	30 489 600	38 112	1 219
2019	30 489 600	38 112	1 225
2020	30 489 600	38 112	1 233
<b>2021</b>	<b>30 489 600</b>	<b>38 112</b>	<b>1 242</b>

## Marché des parts

Au 31 décembre 2021, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur le registre de la société.



## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Politique d'investissement

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

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre-ville dans les grandes agglomérations régionales, principalement dans les villes où la demande locative est positive et les perspectives de valorisation à long terme, suffisamment significatives.

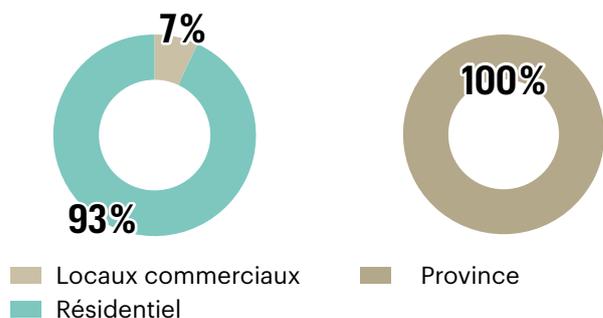
### Patrimoine immobilier

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
41	BLOIS	17, rue du Sermon
59	LILLE	118, rue Royale
33	BORDEAUX	58, rue des Faure
86	POITIERS	10, rue Arthur Ranc
76	ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc
21	DIJON	45/47, rue Berlier
59	LILLE	104, rue Royale
28	CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses
28	CHARTRES	Rue Sainte-Thérèse
33	BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine
25	BESANÇON	22, rue de la Préfecture
68	COLMAR	4, rue de Turenne

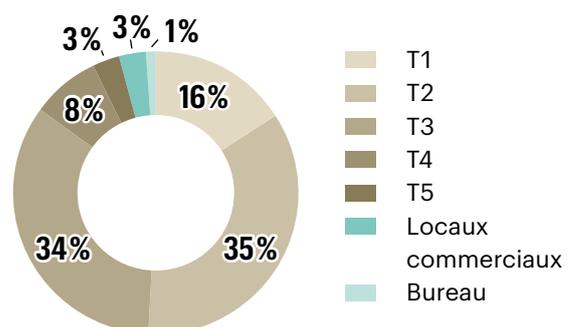
### Répartition géographique du patrimoine



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



### Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Avancement des travaux

### SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 :

VILLES	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION
BLOIS	17, rue du Sermon	Chantier réceptionné	09/06/2015
LILLE	118, rue Royale	Chantier réceptionné	31/03/2016
BORDEAUX	58, rue des Faures	Chantier réceptionné	24/09/2015
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	Chantier réceptionné	30/11/2015
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	Chantier réceptionné	07/04/2016
DIJON	45/47, rue Berlier	Chantier réceptionné	12/01/2017
BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	Chantier réceptionné	06/04/2017
LILLE	104, rue Royale	Chantier réceptionné	29/09/2017
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses	Chantier réceptionné	15/11/2017
CHARTRES	rue Sainte-Thérèse / 2, rue des Lisses	Chantier réceptionné	25/10/2017
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	Chantier réceptionné	31/01/2019
COLMAR	4, rue de Turenne	Chantier réceptionné	02/03/2022

Pour les immeubles en cours de réhabilitation, le stade d'avancement des travaux s'apprécie de la manière suivante :

- 4, rue de Turenne - COLMAR :  
Le chantier a été mis à l'arrêt suite à de nombreux cas COVID. La réception initialement prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2021, a été reportée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.
- 17, rue du Sermon - BLOIS :  
Les travaux de menuiserie ont été réceptionnés le 19 novembre 2021.

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2021, la SCPI a appelé 768 511 € au titre des loyers, contre 779 876 € en 2020.

### 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.

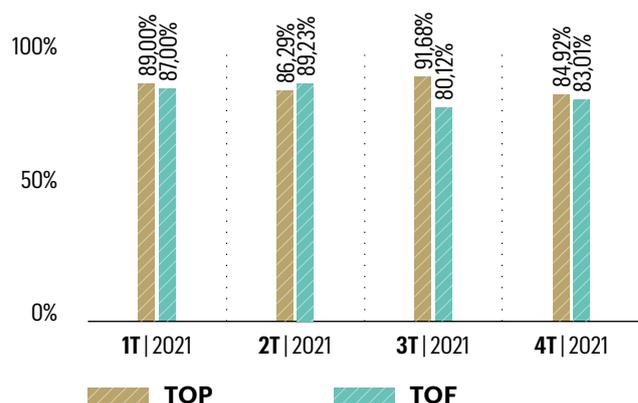
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

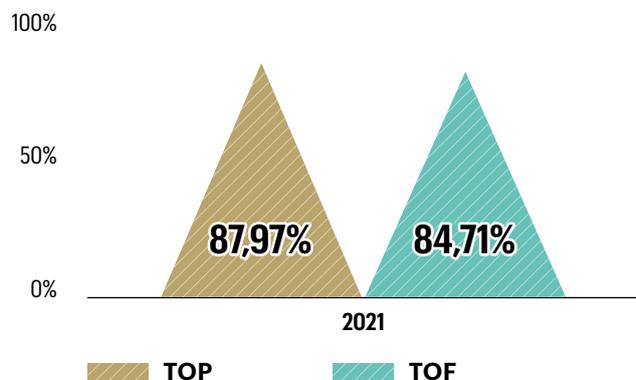
### Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés à 73 737 € pour l'année 2021.

### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2021 :



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



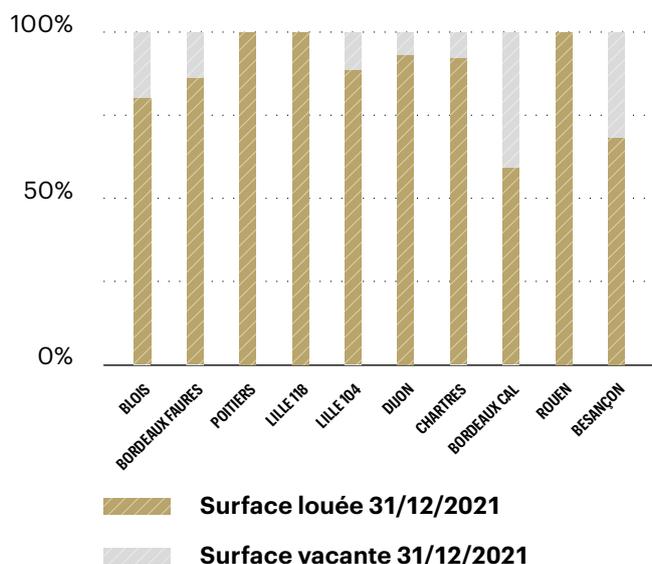
Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

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.

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2021, deux des immeubles voisins de l'actif sis 14, cours d'Alsace-et-Lorraine à Bordeaux se sont effondrés. De ce fait, un périmètre de sécurité a été mis en place. Celui-ci nous interdisait l'accès et la location de nos logements. Plusieurs procédures sont en cours. La SCPI va se porter partie civile afin d'obtenir une indemnisation liée à la perte de loyers sur 6 mois (de juin à décembre).

## État locatif

### LE TABLEAU CI-DESSOUS SYNTHÉTISE LA SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021 :



### Note sur les indicateurs :

En 2021, les indicateurs de performance annuels ont subi une légère baisse par rapport à l'exercice précédent du fait :

- Du turn-over usuel
- D'un arrêté de mise en sécurité pour danger imminent diligenté au cours du 3<sup>e</sup> trimestre par la mairie de Bordeaux sur l'actif sis 14, cours d'Alsace-et-Lorraine. Suite à l'effondrement de deux immeubles voisins, celui-ci nous a interdit l'accès et la location de nos logements. La SCPI n'a donc pu percevoir de loyer pendant 6 mois. À ce jour, plusieurs procédures sont en cours. La SCPI va sûrement se porter partie civile afin d'obtenir une indemnisation liée à la perte de loyers sur 6 mois, de juin à décembre. L'arrêté ayant été levé le 24 décembre 2021, la mise en commercialisation des lots vacant a repris.

### Perspectives pour les exercices à venir :

L'exercice 2022 sera marqué par la réception du dernier actif au 4, rue de Turenne à Colmar, et par le placement éventuel de la trésorerie afin d'accroître les revenus de la SCPI.

## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs :

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2021 une provision de 36 074 €.

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 à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

### Autres contentieux :

Courant 2017, la SCPI Pierre Investissement 8 a poursuivi la réhabilitation de deux immeubles d'habitation, composés de 22 logements, sis 22, rue de la Préfecture à Besançon (25000).

Dans le cadre de cette opération, elle a confié à la société Vonderscher, selon acte d'engagement du 10 mars 2017, la réalisation de trois lots pour une réception fixée au 10 mai 2018, qui a finalement eu lieu le 31 janvier 2019.

À l'issue, un litige est né entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, s'agissant du solde des trois marchés de travaux.

Aucune solution amiable n'ayant été trouvée, la société Vondersher a saisi le Tribunal Judiciaire de Besançon selon exploit d'huissier en date du 22 décembre 2020 aux fins de voir la SCPI Pierre Investissement 8 condamnée :

- Au paiement d'une somme globale de 27 598,31 € TTC, outre les entiers dépens de l'instance ;
- Au paiement de la somme de 2 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières écritures la société Vondersher forme une demande subsidiaire à hauteur de 86 174,67 € TTC et sollicite une indemnité de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

À ce jour, l'instance est pendante devant le Tribunal Judiciaire de Besançon et a fait l'objet d'un renvoi au 3 mars 2022 pour les écritures de la SCPI Pierre Investissement 8.

## Provisions pour gros entretiens

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

La provision pour gros entretiens pour l'exercice 2021 s'élève à 153 696 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 329 613 €, soit 9 € par part. L'exercice 2021 fait apparaître un bénéfice comptable de 289 765 €.

## Affectation du résultat

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

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021</b>	<b>289 765 €</b>
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	31 341 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	321 106 €
Dividende 2021 (règlement après approbation des comptes en juillet 2022)	285 840 €
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>35 266 €</b>

## Montant des réductions d'impôts

Les opérations engagées par la SCPI, ont porté sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, et ont ouvert droit à une réduction d'impôt sur le revenu, venue s'imputer en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Cette réduction d'impôt a été calculée au taux de 30% sur une base égale à la fraction du montant de la souscription nette des frais de collecte affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite annuelle de 100 000 €.

## Distribution

La Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2020 à hauteur de 209 616 €, soit un montant de 5,50 € par part.

Après l'approbation des comptes et de l'affectation du résultat, la Société de gestion pourra procéder au versement des dividendes au titre de l'exercice 2021 à hauteur de 285 840 € soit 7,50 € par part.

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 28 300 000 € HD.

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 28 080 797 €.

**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 R214-157-1 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. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M <sup>2</sup> HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/20	EXPERTISE H.D AU 31/12/21
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	1 202 000	2 749 220	4 061 812	3 520 000	3 520 000
LILLE	118, rue Royale	381	1 085 000	890 143	1 991 143	2 150 000	2 150 000
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	775 000	1 402 377	2 177 377	2 230 000	2 290 000
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	541	647 000	1 189 461	1 836 461	1 470 000	1 470 000
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	576	1 975 000	1 391 935	3 366 935	2 680 000	2 740 000
DIJON	45/47, rue Berlier	708	1 100 000	1 731 757	2 831 757	2 640 000	2 640 000
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses /rue Sainte-Thérèse	762	1 088 000	2 138 769	3 226 769	2 610 000	2 610 000
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 220	1 822 000	2 834 244	4 275 032	4 540 000	4 540 000
COLMAR	4, rue Turenne	231	395 000	820 575	1 215 575	1 020 000	1 020 000
BORDEAUX	14, cours d'Alsace-et-Lorraine	365	1 037 217	991 833	2 029 050	2 120 000	2 120 000
LILLE	104, rue Royale	545	1 715 000	1 293 878	3 008 878	3 200 000	3 200 000
<b>TOTAL</b>		<b>6 995</b>	<b>12 841 217</b>	<b>17 434 192</b>	<b>30 275 409</b>	<b>28 180 000</b>	<b>28 300 000</b>

### 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 L214-109 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 R214-109 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 6,85%.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	31 592 761	828,95
Valeur de réalisation	30 960 851	812,36
Valeur de reconstitution	38 483 276	1009,74

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>38 112</b>	-								
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	13,30	74%	18,74	99%	21,54	98%	23,11	100%	23,19	93%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Produits divers	4,61	26%	0,10	1%	0,36	2%	0,05	0%	1,84	7%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>17,91</b>	<b>100%</b>	<b>18,83</b>	<b>100%</b>	<b>21,89</b>	<b>100%</b>	<b>23,17</b>	<b>100%</b>	<b>25,03</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	5,14	29%	7,62	40%	8,64	39%	9,25	40%	11,39	45%
Autres frais de gestion	8,58	48%	3,49	19%	5,25	24%	8,51	37%	6,30	25%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>13,72</b>	<b>77%</b>	<b>11,11</b>	<b>59%</b>	<b>13,89</b>	<b>63%</b>	<b>17,76</b>	<b>77%</b>	<b>17,69</b>	<b>71%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>								
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0%</b>	<b>77%</b>	<b>11,11</b>	<b>59%</b>	<b>13,89</b>	<b>63%</b>	<b>17,76</b>	<b>77%</b>	<b>17,69</b>	<b>71%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>4,19</b>	-	<b>7,72</b>	-	<b>8,00</b>	-	<b>5,41</b>	-	<b>7,34</b>	-
Variation report à nouveau	-0,74	-	4,19	-	0,92	-	0,92	-	0,83	-
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

**Rappel :** Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 31 décembre 2014.

Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2017	1 000	778,52	1,33%	1,71%	-	-
2018	1 000	791,44	1,65%	2,09%	0,70%	0,88%
2019	1 000	792,30	1,94%	2,45%	0,80%	1,01%
2020	1 000	794,03	2,05%	2,58%	0,55%	0,69%
2021	1 000	812,36	2,02%	2,48%	0,75%	0,92%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

## Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

**1-** On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L214-109 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](http://www.inter-gestion.com)**

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

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2021 à 104 093 € 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 9 792 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires cumulés payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31/12/2021 s'élèvent à 33 769,74 € TTC.

VILLES	IMMEUBLES	INTERGESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAPAMO	% AVANCEMENT
BLOIS	17, rue du Sermon	274 549	274 549	-	100%
LILLE	118, rue Royale	88 935	88 935	-	100%
BORDEAUX	58, rue des Faures	112 134	112 134	-	100%
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	125 160	125 160	-	100%
DIJON	45/47, rue Berlier	184 881	184 881	-	100%
ROUEN	58, rue Jeanne d'Arc	141 537	141 537	-	100%
LILLE	104, rue Royale	132 154	132 154	-	100%
BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	97 956	97 956	-	100%
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses	103 096	103 096	-	100%
CHARTRES	Rue Sainte-Thérèse	111 622	111 622	-	100%
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	285 415	285 415	-	100%
COLMAR	4, rue de Turenne	60 116	50 498	9 618	84%
<b>TOTAL</b>		<b>1 717 555</b>	<b>1 707 937</b>	<b>9 618</b>	<b>-</b>

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

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2021 à 3 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2021 pour un montant de 566 € TTC.

## 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 des 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.

### **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 uniquement 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.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>				
Immobilisation locatives	24 560 023	28 080 797	24 440 651	26 933 558
Immobilisation en cours de réhabilitation	5 172 684	1 020 000	4 763 289	1 020 000
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-153 696	-153 696	-165 103	-165 103
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>29 579 011</b>	<b>28 947 101</b>	<b>29 038 837</b>	<b>27 788 455</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<b>Titres financiers non contrôlés</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATION FINANCIÈRE (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	86 925	86 925	57 147	57 147
Autres créances	93 050	93 050	172 714	172 714
Provisions pour dépréciation des créances	-36 074	-36 074	-17 880	-17 880
<b>Disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	2 062 464	2 062 464	2 416 549	2 416 549
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)</b>	<b>2 206 366</b>	<b>2 206 366</b>	<b>2 628 531</b>	<b>2 628 531</b>
<b>DETTES</b>				
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
<b>Dettes d'exploitations</b>				
Cautions locataires	-84 400	-84 400	-84 352	-84 352
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-75 067	-75 067	-66 259	-66 259
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-20 921	-20 921	-	-
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-1 007	-1 007	-276	-276
Autres dettes	-11 220	-11 220	-3 869	-3 869
<b>TOTAL DE DETTES (D)</b>	<b>-192 616</b>	<b>-192 616</b>	<b>-154 756</b>	<b>-154 756</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION</b>				
Charges à répartir	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>31 592 761</b>	<b>-</b>	<b>31 512 612</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>30 960 851</b>	<b>-</b>	<b>30 262 230</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT (N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital social</b>	<b>30 489 600</b>	-	-	<b>30 489 600</b>
<b>Primes d'émission</b>	<b>781 932</b>	-	-	<b>781 932</b>
Primes d'émission	-	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-	-	-	-
<b>Écarts d'évaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>35 012</b>	<b>31 342</b>	<b>-34 890</b>	<b>31 464</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>206 068</b>	<b>-206 068</b>	<b>289 765</b>	<b>289 765</b>
<b>Résultat distribué</b>	-	<b>209 616</b>	<b>-209 616</b>	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>31 512 612</b>	<b>34 890</b>	<b>45 259</b>	<b>31 592 761</b>

## Compte de Résultat

RUBRIQUES	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Loyers	768 511	779 876
Charges facturées	115 419	100 931
<b>PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>	<b>883 930</b>	<b>880 807</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	110 603	105 185
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 592	14 039
Grosses réparations	37 812	-
Autres charges immobilières	270 993	233 424
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>434 000</b>	<b>352 648</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>	<b>449 930</b>	<b>528 159</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	37 812	996
Transfert de charges	32 296	1 093
Autres produits	1	1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>70 109</b>	<b>2 090</b>
Commissions de la Société de gestion	104 093	105 217
Autres achats et charges externes	82 458	77 269
Dotations pour gros entretiens	26 405	131 169
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	23 500	6 725
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	3 800	3 800
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>240 258</b>	<b>324 181</b>
<b>2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-170 149</b>	<b>-322 091</b>
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9 983	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>9 983</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9 983</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>964 022</b>	<b>882 897</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>674 258</b>	<b>676 830</b>
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>289 765</b>	<b>206 068</b>

# 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 comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

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

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

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

### 2. DÉROGATIONS

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

### 3. TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

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

### 4. PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS :

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

La PGE pour l'exercice 2021 s'élève à : 153 696 €.

### 5. VALEURS DES TERRAINS

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

### 6. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES

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

constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

### 7. MÉTHODES D'ÉVALUATION APPLIQUÉES AUX DIVERS POSTES DES COMPTES ANNUELS

- Immeubles locatifs : 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 sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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 2021 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2021 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 28 300 000 €.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	24 560 023	28 080 797	24 440 651	26 933 558
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>24 560 023</b>	<b>28 080 797</b>	<b>24 440 651</b>	<b>26 933 558</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Habitations	5 172 684	1 020 000	4 763 289	4 763 289
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 172 684</b>	<b>1 020 000</b>	<b>4 763 289</b>	<b>4 763 289</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>76 312 707</b>	<b>29 100 797</b>	<b>29 203 940</b>	<b>31 696 847</b>

### 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	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021	
<b>A. IMMEUBLES RESTAURÉS</b>									
2013	17, rue du Sermon - BLOIS	1 202 000	-	1 202 000	2 913 525	116 415	-	3 029 940	4 231 940
2014	58, rue Jeanne d'Arc - ROUEN	1 975 000	-	1 975 000	1 379 287	-	-	1 379 287	3 354 287
2014	118, rue Royale - LILLE	1 085 000	-	1 085 000	890 907	-	-	890 907	1 975 907
2014	45/47, Rue Berlier - DIJON	1 100 000	-	1 100 000	1 702 697	-	-	1 702 697	2 802 697
2014	58, rue des Faures - BORDEAUX	775 000	-	775 000	1 331 207	-	-	1 331 207	2 106 207
2014	10, rue Arthur Ranc - POITIERS	647 000	-	647 000	1 189 461	-	-	1 189 461	1 836 461
2014	14, cours d'Alsace Lorraine - BORDEAUX	1 010 000	-	1 010 000	991 377	-	-	991 377	2 001 377
2015	113, rue Royale - LILLE (Parking)	16 000	-	16 000	-	-	-	-	16 000
2014	104, rue Royale - LILLE	1 715 000	-	1 715 000	1 297 275	1 314	-	1 298 589	3 013 590
2014	13 à 19, rue des Lisses - CHARTRES	1 088 000	-	1 088 000	2 104 697	1 642	-	2 106 339	3 194 340
2015	Cours d'Alsace Lorraine - BORDEAUX (Parking)	27 217	-	27 217	-	-	-	-	27 217
<b>TOTAL I</b>		<b>10 640 217</b>	<b>-</b>	<b>10 640 217</b>	<b>13 800 434</b>	<b>119 371</b>	<b>-</b>	<b>13 919 805</b>	<b>24 560 023</b>
<b>B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION</b>									
2015	22, rue de La Préfecture - BESANÇON	1 822 000	-	1 822 000	2 453 032	1 788	-	2 454 820	4 276 820
2015	4, rue de Turenne - COLMAR	395 000	-	395 000	93 257	407 608	-	500 865	895 865
<b>TOTAL II</b>		<b>2 217 000</b>	<b>-</b>	<b>2 217 000</b>	<b>2 546 289</b>	<b>409 396</b>	<b>-</b>	<b>2 955 685</b>	<b>5 172 684</b>
<b>C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT</b>									
<b>TOTAL III</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>		<b>12 857 217</b>	<b>-</b>	<b>12 857 217</b>	<b>16 346 723</b>	<b>528 767</b>	<b>-</b>	<b>16 875 490</b>	<b>29 732 707</b>

## 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'ACTIFS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	1 386	-	-	1 386
Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 386</b>
NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour grosses réparations	165 103	26 405	37 812	153 696
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>165 103</b>	<b>26 405</b>	<b>37 812</b>	<b>153 696</b>
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	17 880	18 194	-	36 074
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>17 880</b>	<b>18 194</b>	<b>-</b>	<b>36 074</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>182 983</b>	<b>44 599</b>	<b>37 812</b>	<b>189 770</b>

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	38 012 000	-	38 012 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	72 447	-	72 447
- commissions de souscription & recherche d'investissements	-5 321 680	-	-5 321 680
- achat d'immeubles	-12 857 217	-	-12 857 217
- frais d'acquisitions (non récup.)	-1 094 728	-	-1 094 728
- divers : travaux	-16 345 446	-528 767	-16 875 490
- RAN débiteur	-322 764	-	-322 674
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR<sup>(1)</sup></b>	<b>2 142 612</b>	<b>-528 767</b>	<b>1 612 658</b>

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

## Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ÉCART N/N-1
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	31 746 457	31 677 715	68 742
Actif immobilisé	29 732 707	29 203 940	528 767
<b>Fonds de roulement</b>	<b>2 013 750</b>	<b>2 473 775</b>	<b>-460 025</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	50 851	39 267	11 584
Autres créances	93 050	172 714	-79 664
<b>Besoins d'exploitation</b>	<b>143 902</b>	<b>211 981</b>	<b>-68 080</b>
Fournisseurs	75 067	66 259	8 809
Autres dettes	117 549	88 497	29 052
<b>Ressources d'exploitation</b>	<b>192 616</b>	<b>154 756</b>	<b>37 860</b>
<b>Besoins en fonds de roulement</b>	<b>-</b>	<b>57 226</b>	<b>-</b>
<b>Excédents en fonds de roulement</b>	<b>48 714</b>	<b>-</b>	<b>105 940</b>
<b>SYNTHÈSE</b>			
Fonds de roulement	2 013 750	2 473 775	-460 025
Excédents en fonds de roulement	48 714	-	105 940
Besoins en fonds de roulement	-	57 226	-
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>2 062 464</b>	<b>2 416 549</b>	<b>-354 085</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	76 375	-	-	-	37 812	38 563
Dépenses prévisionnelles sur N+1	74 678	-	-48 031	-	-	26 647
Dépenses prévisionnelles sur N+2	7 350	-	76 336	-	-	83 686
Dépenses prévisionnelles sur N+3	4 100	-	-1 550	-	-	2 550
Dépenses prévisionnelles sur N+4	2 250	-	-550	-	-	1 700
Dépenses prévisionnelles sur N+5	350	-	200	-	-	550
<b>TOTAL</b>	<b>165 103</b>	<b>-</b>	<b>26 405</b>	<b>-</b>	<b>37 812</b>	<b>153 696</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2021



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 8,

## 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 8 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<sup>er</sup> 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 L823-9 et R823-7 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.

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

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

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

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D441-4 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient 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 valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 18 juillet 2017.

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 L823-10-1 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 civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Fait à Paris,

**FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes  
 Associée

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 8,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## 1. 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 L214-106 du Code monétaire et financier.

## 2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 2.1. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

#### 2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'ARTICLE 18 des statuts, la Société de Gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit: 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 3,60% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 40 000 € HT l'année de création et 15 000€ HT par trimestre pendant les cinq exercices suivants celui de la création de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2021, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 104 093 € TTC.

#### 2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société Inter Gestion GROUPE

Conformément à la convention en date du 12 juin 2013, la société Inter Gestion GROUPE (anciennement PROMOGERE) assure la révision comptable de la SCPI Pierre Investissement 8. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion GROUPE s'élève à 9 792 € TTC.

#### 2.1.3. Honoraires alloués à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE s'élève à 33 769,74 € TTC.

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

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

Conformément aux dispositions de l'ARTICLE 18 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 14,00% TTC du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) versées par la SCPI à la société de gestion.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

Au cours de l'exercice 2021, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la prime de souscription et de la gestion de trésorerie.

Fait à Paris,

**FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes  
 Associée

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Assemblée générale 2022



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à toutes nos questions. Au cours de notre séance du 14 mars 2022 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que l'évolution de la collecte, la situation et la valeur du patrimoine, enfin les projets de résolutions qui nous sont soumis.

### Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Un ordre de vente de 10 parts a été émis le 13/08/2020 sur le marché et est devenu caduque le 12/08/2021, du fait de l'absence d'une demande de renouvellement.

Au 31 décembre 2021, la collecte (prime d'émission incluse) s'élevait à 38 012 000 €.

### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

La Société de gestion a l'obligation de faire expertiser le patrimoine de celle-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. À l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de les approuver ainsi que la valeur comptable de la société.

La valeur de reconstitution est calculée à partir de la valeur de réalisation : elle correspond au prix qu'il faudrait payer au 31 décembre de chaque année pour « reconstituer » la société Pierre Investissement 8 en incluant les frais d'acquisition.

Au cours de notre séance du 14 mars 2022, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	31 592 761	828,95
Valeur de réalisation	30 960 851	812,36
Valeur de reconstitution	38 483 276	1009,74

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 28 300 000 €.

### Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2021, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2021 se solde par un bénéfice d'un montant de 289 765 €. Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; le rapport de gestion et le projet de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de gestion lors de la réunion du

conseil de surveillance du 14 mars 2022 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

### Conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et qui n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

### Projets de résolutions

Lors de la réunion du 14 mars 2022 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 projets des 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.

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 14 mars 2022. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

### Fond de trésorerie :

Le conseil de surveillance en la personne de Monsieur Amo a attiré notre attention sur le montant de la trésorerie : 2 062 464 €. La Société de gestion nous indique qu'en effet, elle envisage de placer une partie des fonds restants. Cela fera l'objet de discussions lors du prochain conseil de surveillance.

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 votre assemblée générale au moyen du vote par correspondance ou en votant via le vote électronique.

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

Le présent rapport a été achevé le 14 mars 2022 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021



# 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, 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 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 L214-106 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'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 289 765 € soit affecté de la façon suivante.

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021	289 765 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	31 341 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	321 106 €
Dividende 2021 (règlement après approbation des comptes en juillet 2022)	285 840 €
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>35 266 €</b>

### Sixième résolution

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

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	31 592 761	828,95
Valeur de réalisation	30 960 851	812,36
Valeur de reconstitution	38 483 276	1009,74

### Septième résolution

L'assemblée générale prend acte que le mandat de l'Expert immobilier arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2022 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et décide de renouveler le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Huitième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2022 à 3 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

### Neuvième 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.

