

RAPPORT ANNUEL 2020

—
Pierre Investissement 7



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
35	Projets de résolutions
37	Glossaire

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 7

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

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 528 663 552
Visa AMF n° 10-44 du 10 décembre 2010.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 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 - 14 050 CAEN CEDEX 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux, domiciliée : Le Trifide 18 rue Claude Bloch - 14 050 CAEN CEDEX 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été renommée 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 2023.

Conseil de surveillance

Madame Bénédicte Bachelier, Monsieur Laurent Borel, Monsieur Philippe Brayda (représentant la SCI Joslud), Monsieur Michel Cattin (Président), Monsieur Vincent Lacourlie-Schneider, Monsieur Eric Lieure et Monsieur Joël Moutier.

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



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

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 7

CHIFFRES CLÉS

886

associés de la SCPI
au 31 décembre 2020.

110 lots

dont 104 appartements
et 6 locaux commerciaux
répartis sur le parc.

11 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 6 541 m².

6 365 €

La valeur de réalisation de la société
pour une part (6 365,47 €).

115 €

Le montant des distributions
proposé par la société au
titre de l'année 2020.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI Pierre Investissement 7 se répartit entre 886 associés qui détiennent 3 802 parts pour un montant de 24 332 800 €, soit 30 360 800 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2016	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	885	4 258 240 €	8 000 €
2017	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	885	4 258 240 €	8 000 €
2018	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	885	4 258 240 €	8 000 €
2019	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886	4 258 240 €	8 000 €
2020	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886	4 258 240 €	8 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

La variation du nombre des associés entre 2013 et 2014 est due au règlement des successions.

La variation du nombre des associés entre 2014 et 2015 se justifie par le regroupement de deux comptes d'associé ayant souscrit deux fois.

Marché des parts

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

À titre d'information :

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% 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)
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

LES SPÉCIFICITÉS DES ACQUISITIONS DE LA SCPI

Au cours de la période de constitution de son patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter 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 d'habitation ou parties d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

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

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2020 :

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HORS DROITS (1)	M² HAB
VANNES	26, rue Saint-Vincent	1 140 000 €	612
VANNES	8, place Maurice Marchais	830 000 €	346
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	420 764 €	437
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	807 000 €	349
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250 €	401
BLOIS	17, rue de Sermon	1 198 000 €	1 541
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	2 180 000 €	757
VANNES	14, rue Saint-Vincent	1 090 810 €	373
BESANÇON	40, rue d'Arènes	500 000 €	542
COLMAR	2, rue du Mouton	535 000 €	346
METZ	3, rue de la Hache	620 000 €	837
TOTAL		10 424 824 €	6 541

(1) Dans ce tableau le montant des acquisitions ne comprend pas les frais relatifs aux éventuels emplacements de parkings en amodiation.

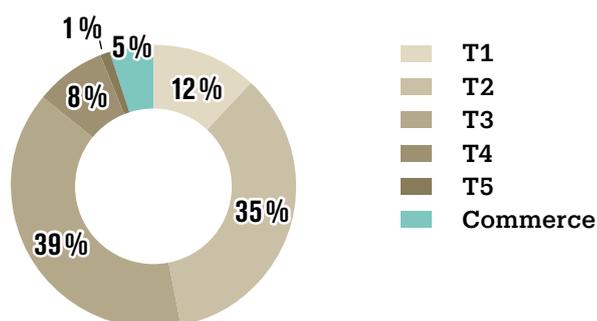
Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué et exploitable à la location.

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

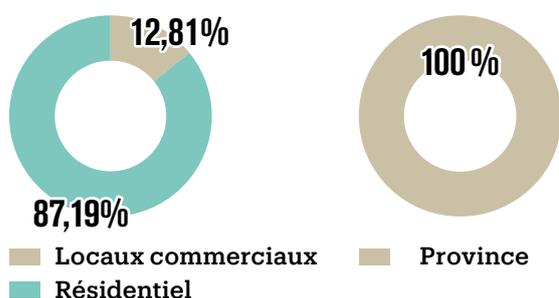
Répartition géographique du patrimoine



Répartition du patrimoine par typologie de logements



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2020, la SCPI a appelé 796 869 € au titre des loyers.

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 51 140 € au titre de l'exercice 2020 contre 49 114 € en 2019.

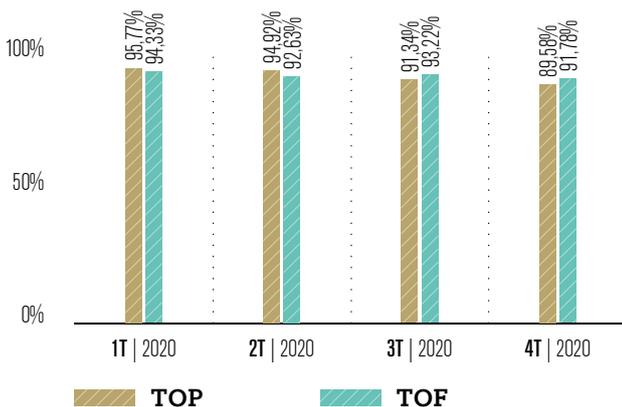
Indicateurs de performance

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.

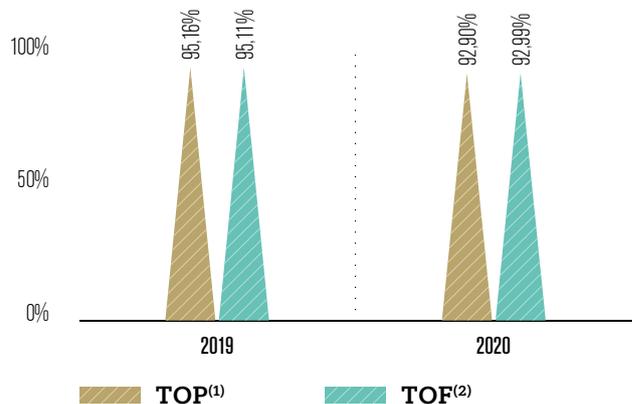
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2020 :



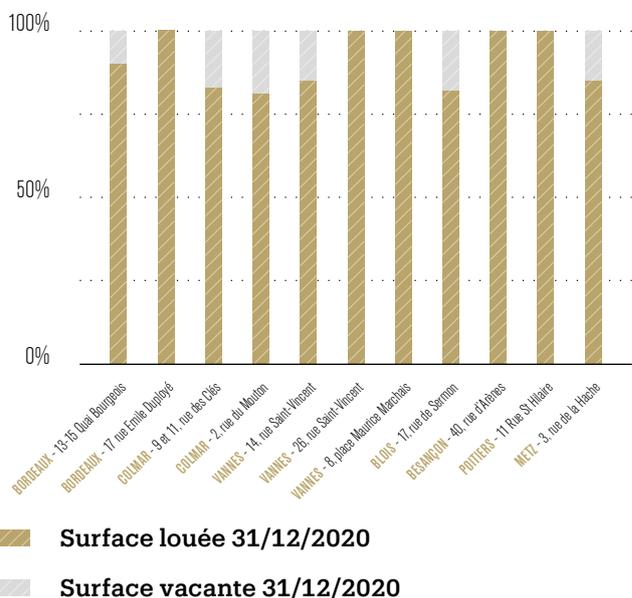
Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par un turn-over naturel des locataires.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

État locatif



Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

La provision de 23 382 € comptabilisée au 31 décembre 2019 a été maintenue. Puis en 2020 une dotation de 15 883 € a été effectuée ramenant le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2020 à 17 258 €.

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

- Créances datant de six 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%.

AUTRES CONTENTIEUX :

Dans le cadre des travaux de changement des menuiseries de l'immeuble situé au 17/25 rue du Sermon à Blois, deux locataires ont refusé l'accès à leur logement. L'audience prévue le 17/03/2021 a été reportée au 02/06/2021 du fait de l'indisponibilité du magistrat.

Provisions pour entretien et réparation

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

La Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2020 s'élève à 14 209 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 412 720 €, soit 108,55 € par part et l'exercice 2020 fait apparaître un bénéfice comptable de 443 352 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2020 :	443 352 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	137 764 €
Résultat à affecter :	581 116 €
Dividende annuel 2020 (règlement en juillet 2021)	437 230 €
Affectation au report à nouveau	143 886 €

Montant des réductions d'impôts

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

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

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

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

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

Distribution à venir au titre de l'exercice 2020

La Société de gestion procédera au versement des dividendes au titre de l'exercice 2020 en juillet 2021 après approbation de comptes à hauteur de 437 230 €, soit un montant de 115 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020 / PART
437 230 €	115 €

Montant prévisionnel de distribution sur l'exercice 2021

La stratégie prudente de versement adoptée depuis plusieurs années, ainsi que l'impact limité du Covid 19 pour la SCPI Pierre Investissement 7, nous permettrait d'assurer une distribution semblable à 2020.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 23 395 202 € pour l'exercice 2020.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

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

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »



Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HORS DOITS ET TAXES (1)	TRAVAUX BUDGETS ACTUALISÉS SUBVENTION DÉDUITE	PRIX DE REVIENT FINAL PRÉVISIONNEL IMMEUBLES HD	EXPERTISE H.D AU 31/12
VANNES	26, rue Saint-Vincent	1 140 000	1 154 674	2 294 674	2 400 000
VANNES	8, place Maurice Marchais	830 000	1 250 000	2 080 000	1 170 000
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	807 000	485 190	1 292 190	1 650 000
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250	756 246	1 845 702	1 930 000
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	2 180 000	1 790 000	3 970 000	3 360 000
VANNES	14, rue Saint-Vincent	1 090 810	154 419	1 090 810	1 360 000
BLOIS	17, rue de Sermon	1 198 000	3 685 476	4 879 977	4 300 000
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	420 764	630 819	1 035 936	1 130 000
BESANÇON	40, rue d'Arènes	500 000	1 670 314	2 148 185	1 910 000
COLMAR	2, rue du Mouton	535 000	862 381	1 356 191	1 220 000
METZ	3, rue de la Hache	620 000	2 292 192	2 912 192	3 050 000
TOTAL		10 424 824	14 731 711	24 905 857	23 480 000

(1) Hors éventuels frais d'amodiation.

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 6,74%.

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	25 683 442	6 755,25
Valeur de réalisation	24 201 510	6 365,47
Valeur de reconstitution	30 186 860	7 939,73

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	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	159,11	99,40%	210,52	99,59%	222,43	99,36%	229,76	99,66%	226,88	93,06%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,35	0,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,61	0,38%	0,86	0,41%	1,43	0,64%	0,78	0,34%	16,91	6,94%
TOTAL REVENUS	160,07	100,00%	211,38	100,00%	223,86	100,00%	230,54	100,00%	243,79	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	47,69	29,79%	61,28	28,99%	63,62	28,42%	62,64	27,17%	73,06	29,97%
Autres frais de gestion	23,61	14,75%	30,52	14,44%	34,86	15,57%	50,19	21,77%	54,12	22,20%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0,00%	-	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges exceptionnelles	-	0,00%	0,17	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	71,30	44,54%	91,97	43,51%	98,48	43,99%	112,83	48,94%	127,18	52,17%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	2,91	1,82%	2,91	1,38%	2,91	1,30%	2,91	1,26%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
Pour Gros Entretien	-	-	1,68	0,80%	0,00	0,00%	7,54	3,27%	0,00	0,00%
Autres	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	-	0,00%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,91	1,82%	4,60	2,17%	2,91	1,30%	10,46	4,54%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	74,21	46,36%	96,56	45,68%	101,39	45,29%	123,28	53,48%	127,18	52,17%
RÉSULTAT COURANT	88,77	-	114,82	-	122,47	-	107,26	-	116,61	-
Variation report à nouveau	44,95	-	88,77	-	114,82	-	122,47	-	107,26	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Évolution du prix de la part et rentabilité

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

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

ANNÉE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RÉALISATION	RENTABILITÉ BRUTE ⁽¹⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽²⁾	
				PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2016	8 000	6 244,73	1,99%	2,55%	1,25%	1,60%
2017	8 000	6 379,00	2,63%	3,30%	1,25%	1,57%
2018	8 000	6 342,43	2,78%	3,51%	1,31%	1,66%
2019	8 000	6 426,45	2,87%	3,58%	1,38%	1,71%
2020	8 000	6 365,47	2,62%	3,30%	1,44%	1,81%

(1) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (2) 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 (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2019 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 2021 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2020 à 73 515 € 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 8 772 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 7 628,40 € 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 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 d'une partie fixe et d'une partie variable.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 4 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2021.

Durant l'année 2020, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 0 €.

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 706 497 € sur l'exercice 2020. 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 desdites personnes.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Frais d'établissement	78 526	-	89 604	-
Ammodiation parking	89 604	-	0	-
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 183 414	23 480 000	25 025 353	23 890 000
Immobilisations en cours de réhabilitation	0	-	0	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-14 209	-14 209	-47 680	-47 680
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIER (I)	25 337 335	23 465 791	25 067 277	23 842 320
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres financiers non contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATION FINANCIERE	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Créances	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	124 771	124 771,00	66 511,00	66 511,00
Autres créances	154 958	154 958,00	5 648,58	5 648,58
Provisions pour dépréciation des créances	-15 883	-15 883,00	-23 382,00	-23 382,00
Disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	0	-	-	-
Disponibilités	690 021	690 021,41	770 395,58	770 395,58
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	953 867	953 867,41	819 173	819 173,16
DETTES				
Dettes financières	-	0	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-300 000	-300 000	0	0
Dettes d'exploitations	-	-	-	-
Cautions locataires	-70 173	-70 173	-62 989	-62 989
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-37 812	-37 812	-47 502	-47 502
Dettes diverses	-	0	-	0
Dettes fiscales	-9 049	-9 049	-4 033	-4 033
Autres dettes	-8 440	-8 440	-8 440	-8 440
TOTAL DE DETTES (IV)	-425 474	-425 474	-122 964	-122 964
Charges à répartir	5 043	5 043	0	0
Produits constatés d'avance	-97 724	-97 724	-105 175	-105 175
TOTAL DE COMPTES DE REGULARISATION	-92 681	-92 681	-105 175	-105 175
	25 773 048	-	25 658 311	-
	-	24 201 510	-	24 433 354

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital social	24 332 800	-	-	24 332 800
Primes d'émission	769 526	-	-	769 526
Prime d'émission	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-	-
Écart d'évaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeuble	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	108 439	-108 439	137 764	137 764
Résultat de l'exercice	447 545	-447 545	443 352	443 352
TOTAL GENERAL	25 658 310	-507 649	555 984	25 683 442

Compte de Résultat

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Loyers	797 869	816 285
Charges facturées	64 713	57 264
PRODUITS D'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	862 582	873 549
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 546	64 209
Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 226	7 534
Gros entretien	-	-
Autres charges immobilières	178 020	166 400
CHARGES IMMOBILIÈRES	277 792	238 143
1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	584 790	635 406
Reprises sur provisions pour gros entretien	33 471	0
Reprises sur provisions dépréciations de comptes clients	23 382	2 271
Transfert de charges d'exploitation	7 451	687
Autres produits	0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION	64 304	2 958
Autres achats et charges externes	56 477	37 974
Commissions de la Société de gestion	73 515	80 229
Dotations aux amortissements sur immobilisations (ammodiation parking)	11 135	11 078
Dotations aux provisions sur créances clients	15 883	23 382
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	28 680
Autres charges	48 762	9 475
CHARGES D'EXPLOITATION	205 772	190 818
2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-141 468	-187 860
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
PRODUITS FINANCIERS	0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	0
Intérêts et charges assimilés	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
CHARGES FINANCIÈRES	0	0
3 - RÉSULTAT FINANCIER	0	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
4- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
TOTAL DES PRODUITS	926 886	876 507
TOTAL DES CHARGES	483 564	428 961
5 - BÉNÉFICE OU PERTE	443 322	447 546

ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.



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 comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

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

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

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

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016.

La PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE pour l'exercice 2020 s'élève à : 14 209 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Pour l'exercice clos, une dépréciation de 15 883 € a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2020 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 480 000 €.

9. Evènements post-clôture

La crise sanitaire s'est fait ressentir au niveau de la location des particuliers pour cette année 2020. Les pertes d'emplois ont été nombreuses dans les villes de moyenne importance et les projets des locataires restreints par les confinements et couvre-feux. Cependant, les équipes commerciales ont su développer les ressources nécessaires pour assurer un rendement satisfaisant à la SCPI au vu du contexte.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	111 761	-	89 604	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	24 769 826	23 480 000	25 025 352	23 658 156
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	24 881 587	-	25 114 956	23 658 156
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	24 881 587	0	25 114 956	23 658 156

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉ			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2020
ANNÉES	VILLE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT	ACQUISITIONS	TOTAL AU 31/12/2020	TRAVAUX AU 31/12/2019	DÉPENSES 2020	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2020	
-	-	Frais de constitution	0	-	0	0	-	0	0
-	VANNES	Amodiation parkings 14 Saint vincent Vannes	75 049	-	75 049	-	-	-	75 049
-	BORDEAUX	Amodiation parkings Quai Bourgeois Bordeaux	88 000	-	88 000	-	-	-	88 000
-	-	Amortissement amodiation parking	-73 445	-11 078	-84 523	-	-	-	-84 523
TOTAL I			89 604	-11 078	78 526	-	0	-	78 526
A. Immeubles restaurés									
2011	VANNES	26, rue Saint-Vincent	1 140 000	-	1 140 000	1 154 674	-	1 154 674	2 294 674
2011	VANNES	8, place Maurice Marchais	830 000	-	830 000	1 217 147	-	1 217 147	2 047 147
2013	VANNES	14, rue Saint-Vincent	1 090 810	-	1 090 810	154 419	-	154 419	1 245 229
2013	BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	807 000	-	807 000	485 190	-	485 190	1 292 190
2013	BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250	-	1 103 250	756 247	-	756 247	1 859 496
2013	BLOIS	17, rue de Sermon	1 198 000	-	1 198 000	3 768 166	114 193	3 882 359	5 080 358
2012	POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	420 764	-	420 764	630 819	-	630 819	1 051 584
2013	COLMAR	9 et 11, rue des Clés	2 180 000	-	2 180 000	1 779 679	-	1 779 679	3 959 680
2013	BESANÇON	40, rue d'Arènes	500 000	-	500 000	1 670 315	6 347	1 676 662	2 176 660
2013	COLMAR	2, rue du Mouton	535 000	-	535 000	862 380	-	862 380	1 397 381
2013	METZ	3, rue de la Hache	620 000	-	620 000	2 121 493	37 522	2 159 015	2 779 014
TOTAL II			10 424 824	0	10 424 824	14 600 530	158 062	14 758 592	25 183 414
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL III			0	0	0	0	0	0	0
C. Avances et Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III+IV)			10 514 428	-11 078	10 503 350	14 600 530	158 062	14 758 592	25 261 940

Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Frais d'établissement	1 178	1 178	0	-
Ammodiation parking	163 049	84 523	78 526	89 604
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 310 191	126 777	25 183 414	25 025 353
Immobilisations encours de hehabilitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL I	25 474 418	212 478	25 261 940	25 114 957
ACTIFS CIRCULANTS				
Clients et comptes rattachés	124 771	15 883	108 888	43 130
Autres créances	154 958	-	154 958	5 649
Divers	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	690 021	-	690 021	770 396
TOTAL II	969 750	15 883	953 867	819 174
Charges constatées d'avance	5 043	-	5 043	-
TOTAL III	5 043	-	5 043	-
TOTAL GÉNÉRAL	26 449 211	228 361	26 220 850	25 934 130

Bilan passif

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Capital social	24 332 800	24 332 800
Primes d'émission	769 526	769 526
Prime d'émission	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-	-
Report à nouveau	137 764	108 439
Résultat de l'exercice	443 352	447 545
TOTAL (I) CAPITAUX PROPRES	25 683 442	25 658 310
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour gros entretiens	14 209	47 680
TOTAL (II) PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14 209	47 680
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	300 000	-
Dépôts et cautionnements reçus	70 173	62 989
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 812	47 502
Dettes fiscales	9 049	4 033
Autres dettes	8 440	8 440
TOTAL (III) DETTES	425 475	122 965
Produits constatés d'avance	97 724	105 175
TOTAL (IV) COMPTE DE REGULARISATION	97 724	105 175
TOTAL PASSIF (I)+(II)+(III)+(IV)	26 220 850	25 934 130

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	
Montant au 01/01/2020	47 680
Dotations 2020	14209
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	33 471
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 01/01/2020	23 382
Dotations 2020	15 883
Reprises 2020	23 382
Montant au 31/12/2020	15 883
CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT

Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	30 360 800	-	30 360 800
+ Emprunt	-	300 000	300 000
+ Cessions d'immeubles	-	-	0
+ Divers (subventions ANAH)	0	-	-
- Commission de souscription	-5 258 747	0	-5 258 474
- Achat d'immeubles	-10 569 817	0	-10 567 873
- Frais d'acquisition (non récup.)	0	0	-
- Divers : travaux	-14 434 966	-158 062	-14 434 966
Sommes restant à investir	97 543	141 938	221 425

Tableau de financement de l'exercice

	2020	2019	ÉCART
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	25 997 651	25 705 990	291 661
Actif immobilisé	25 261 940	25 114 957	146 983
Fonds de roulement	735 711	591 034	144 677
CAPITAUX CIRCULANTS			
Stocks en cours	-	-	-
Clients	108 887	43 130	65 757
Autres créances	160 001	5 649	154 352
Besoin d'exploitation	268 888	48 778	220 110
Fournisseurs	37 812	47 502	-9 690
Autres dettes	185 387	180 638	4 749
Ressources d'exploitation	223 199	228 140	-4 941
Besoins en fonds de roulement	45 689	-	225 051
Excédents en fonds de roulement	-	179 362	-
SYNTHÈSE			
Fonds de roulement	735 711	591 034	144 677
Excédents en fonds de roulement	-	179 362	-
Besoins en fonds de roulement	45 689	-	225 051
Trésorerie immédiate	690 021	770 396	-80 374

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	29 122	-	-	-	29 121	1
Dépenses prévisionnelles sur N+2	10 633	-	-	-	4 400	6 233
Dépenses prévisionnelles sur N+3	6 026	-	-	-	450	5 576
Dépenses prévisionnelles sur N+4	1 550	-	-	-	700	850
Dépenses prévisionnelles sur N+5	350	-	-	-	-1 200	1 550
TOTAL	47 681	-	-	34 471	-	14 210

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 7,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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 spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise

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 Valuation France, Expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 19 juin 2019.

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.

Fait à Paris, le 14 mai 2021

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associé

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

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

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 7,

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

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

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

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

1. CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

2. CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. La commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1% HT, soit 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- une commission de gestion de la trésorerie des fonds fixée à 14,40% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

Au cours de l'exercice 2020, les honoraires alloués à la Société Inter Gestion REIM s'élèvent à :

- 75 515 € TTC au titre de la commission de gestion,
- 0 € TTC au titre de la commission de gestion de trésorerie.

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

Votre société a versé à la Société Inter Gestion GROUPE (anciennement PROMOGERE) des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2020, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion GROUPE s'élève à 8 772 € 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 2020, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE s'élève à 7 628,40 € 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 à l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

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

Au cours de l'exercice 2020, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

Fait à Paris, le 14 mai 2021

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait-Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 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, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2020

Durant l'année 2020, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 27 Mars et 18 Novembre 2020, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de la réunion du 17 Mars 2021, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2020 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer en assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

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 nous être nécessaire et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et Marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social; le marché des parts étant resté nul, sans aucune part en attente de cession.

Nous développerons donc assez brièvement ce paragraphe, notre rapport venant en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Au 31 Décembre 2020, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'était inscrite sur les registres de la Société.

Néanmoins, nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles, tous situés en secteur sauvegardé et représentant une surface totale de 6541 m². Le prix de revient final de ces 11 immeubles incluant les acquisitions et les travaux s'élève donc à 24 905 857 € (prix de revient final hors droits).

Au 31 décembre 2020, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 886 associés pour une capitalisation calculée sur le dernier prix d'émission de 30 360 800 €.

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

Patrimoine Immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2019 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 23 480 000 € hors droits enregistrant ainsi une légère baisse de 1,72% par rapport à l'expertise de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2020, tous les immeubles de la SCPI sont en exploitation.

L'activité locative et les revenus de SCPI

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

Le Taux d'Occupation Physique (TOP) annuel sur 2020 est de 92,90% et le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel se situe à 93,00%. Ces indicateurs, en léger retrait par rapport à l'exercice 2019 demeurent néanmoins à un niveau satisfaisant compte tenu du turn-over usuel constaté au niveau de nos immeubles.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2020, le montant total des loyers appelés se situe à 797 869 € et enregistre une baisse de l'ordre de 2.25% par rapport à l'exercice précédent et s'explique en partie par la moins bonne performance des taux d'occupation physique et financier constatée sur les immeubles de notre SCPI.

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

- 73 515 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI ;
- 51 140 € TTC au titre des honoraires versés à la Société Foncia Property Management pour la gestion administrative, technique et comptable des immeubles,;
- 81 896 € au titre des Taxes Foncières appelées en 2020 ;
- 8 772 € au titre des honoraires de vérification comptable versés à la Société Inter Gestion GROUPE .

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretien (PGE) s'est élevée à 14 209 € au titre de l'exercice 2020

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2020 fait apparaître un bénéfice comptable de 443 352 € soit 116,61 € / part et il enregistre un léger tassement par rapport à l'exercice 2019. Ce résultat d'exercice fait apparaître également une rentabilité intrinsèque de notre SCPI de 1,46% par rapport au prix d'acquisition de la part.

Valeur de la part et Marché secondaire

La valeur comptable s'élève à 25 683 442 € soit 6 755,25 € pour une part.

La nouvelle valeur de réalisation de la société s'élève à 24 201 510 € soit 6 365,47 € pour une part.

La valeur de reconstitution s'élève à 30 186 860 € soit 7 939,73 € pour une part.

Pour ce qui relève du marché secondaire de notre SCPI, il est inexistant car il n'y a eu aucun échange de part en 2020.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2020 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com.

Distribution du dividende

La Société de gestion nous informe qu'elle procédera en juillet 2021 à la distribution en un seul versement d'un dividende à hauteur de 115 € / part (quote-part du résultat distribué au titre de l'exercice 2020).

Cette distribution représente une rentabilité nette de 1,45% sur le prix d'acquisition de la part.

Perspectives 2021

À l'heure où nous rédigeons notre rapport, notre pays est toujours confronté à une grave pandémie représentée par la Covid-19.

Aussi, pour l'exercice 2021, votre conseil de surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière en fonction des aléas sanitaires et économiques actuels et notamment pour les quelques commerces situés en pied d'immeubles au sein de notre SCPI. Toutefois, le marché immobilier locatif se trouve être relativement épargné par cette crise sanitaire et notre SCPI ne devrait pas être trop impactée en terme de performance.

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

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

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2020.

Projet de résolutions agréées par la Société de gestion et soumises à l'approbation de l'assemblée du Juin 2021 (Résolutions à caractère ordinaire)

Lors de notre réunion du 17 mars 2021 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale représente un moment fort de la vie de votre SCPI C'est pourquoi, nous vous remercions par avance de « remplir votre devoir d'associé ».

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.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 16 avril 2021 et communiqué à la Société de gestion le 20 avril 2021 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2020 de la SCPI Pierre Investissement 7.

Fait à Paris le 24 avril 2021,

Le conseil de surveillance
représenté par son Président
M. Michel CATTIN

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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 la Société 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, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale 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 du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 443 352 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2020 :	443 352 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	137 764 €
RESULTAT à affecter :	581 116 €
Dividende annuel 2020(règlement en juillet 2021)	437 230 €
Affectation au report à nouveau	143 886 €

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur 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	25 683 442	6 755,25
Valeur de réalisation	24 201 510	6 365,47
Valeur de reconstitution	30 186 860	7 939,73

Sixième résolution

Septième 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 2021 à 4 800 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Septième 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

AGRÈMENT

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