

# RAPPORT ANNUEL 2020

---

**GRAND PARIS Résidentiels**

(Anciennement Pierre Capitalisation)



Inter Gestion  
REIM



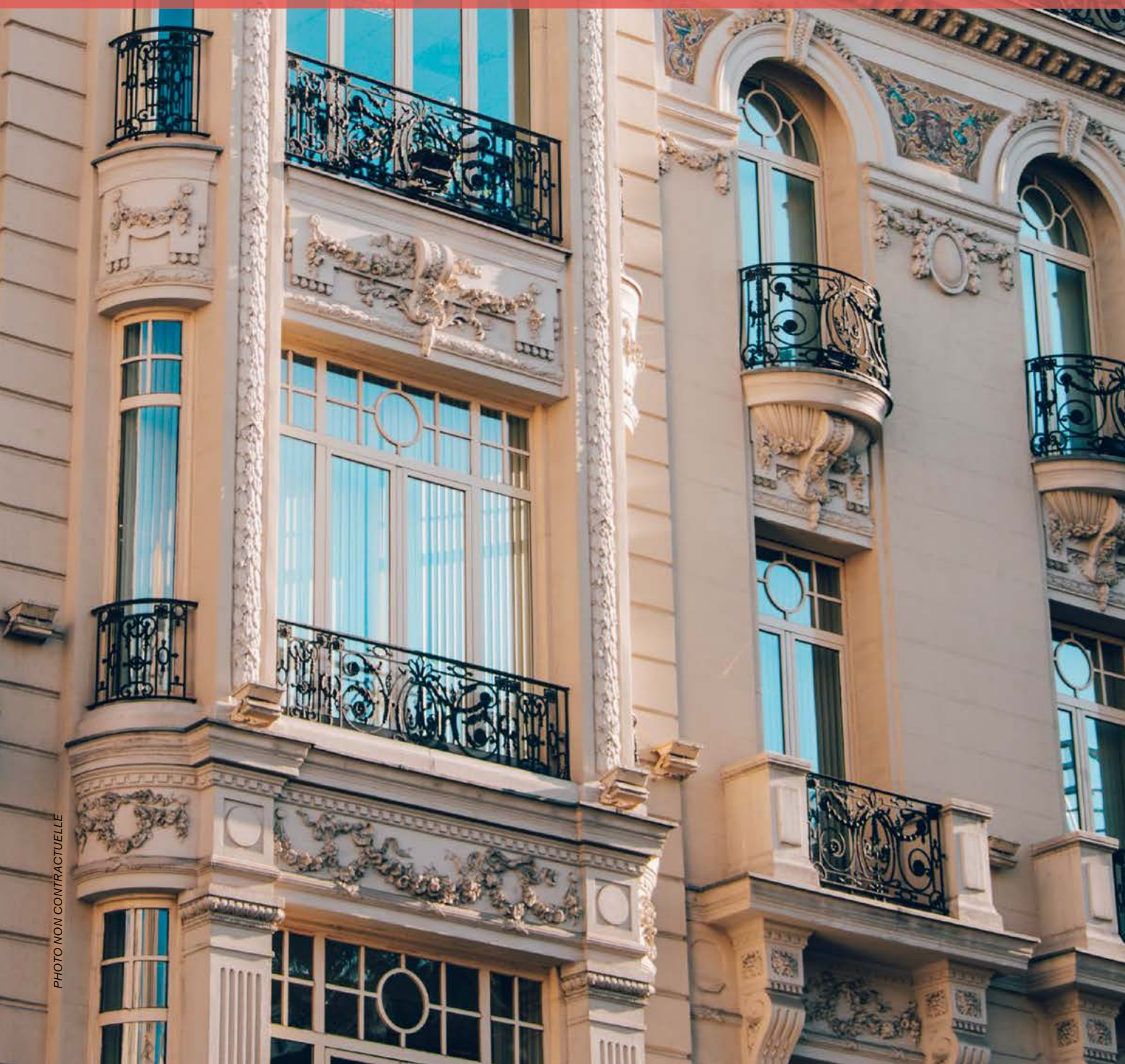




# SOMMAIRE

<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>16</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2020</b>
<b>20</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>25</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>

# PRÉSENTATION





SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

par Inter Gestion

# PIERRE CAPITALISATION

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Pierre Capitalisation

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 827 728 247  
Visa AMF n° 17-40 du 10 octobre 2017.

### Organe de gestion

#### Société de gestion Inter Gestion REIM

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

#### Direction de la Société

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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

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

Suppléant : SEREC-AUDIT, domiciliée : 70bis rue Mademoiselle – 75015 PARIS.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 cinq années par l'assemblée générale constitutive du 7 février 2017. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### Contrôle Dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est nommée comme Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

#### Conseil de surveillance

Madame Brigitte Bouillut, Monsieur Mokran Boukhelifa, Madame Annick Castelain, Monsieur Geoffroy Germano, Monsieur Serge Giboire (Président), Madame Annick Grauwin et Madame Fabienne Salome.

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.



# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher associé,

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

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

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

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

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

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

Dans ce contexte : Pierre Capitalisation a entièrement réalisé son objectif fiscal de déficit foncier et pris un nouvel élan sous la dénomination de « GRAND PARIS Résidentiels ».

Cette SCPI « naissante » élargit l'objet social aux investissements dans le domaine de la santé, de la petite enfance et de l'accueil des personnes âgées notamment.

**Inter Gestion REIM**





SCPI  
DÉFICIT  
FONCIER

par Inter Gestion

# PIERRE CAPITALISATION

## CHIFFRES CLÉS

---

**8 625 000 €**

La capitalisation au 31 décembre 2020

---

**5 immeubles**

composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 1 851 m<sup>2</sup>.

---

**811 €**

La valeur de réalisation de  
la société pour une part  
(811,84€).

---

**199**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2020.

---

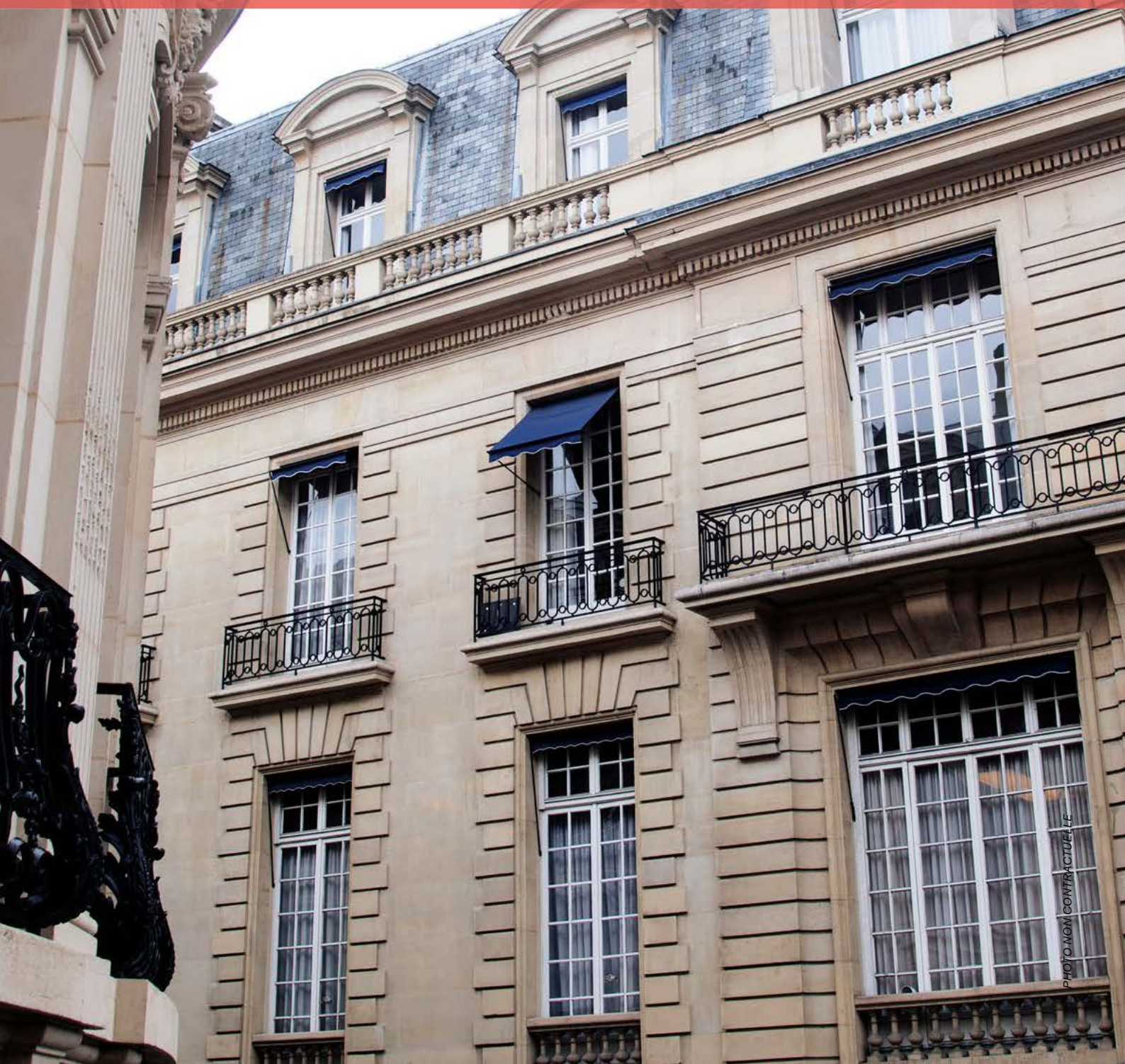
**29 lots**

d'appartements  
répartis sur le parc  
au 31 décembre 2020.

---



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

La SCPI a été immatriculée le 14 février 2017.

Le capital social de constitution a été fixé à 762 600 € entièrement libéré et réparti entre 24 associés fondateurs détenant 930 parts. Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

La SCPI est ouverte à la collecte depuis le 2 novembre 2017.

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 13 940 000 €.

Au 31 décembre 2020, le capital de Pierre Capitalisation se répartit entre 199 associés qui détiennent 8 625 parts pour un montant de 8 569 200€ prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève à 8 625 000 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>
2017	2 988 080	3 588 200	3 644	105	394 702	1 000
2018	1 325 120	1 616 000	1 616	23	177 760	1 000
2019	1 298 060	1 583 000	1 583	34	174 130	1 000
2020	1 461 240	1 782 000	1 782	37	365 578	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>7 072 500</b>	<b>8 569 200</b>	<b>8 625</b>	<b>199</b>	<b>1 112 170</b>	<b>1 000</b>

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

## Marché des parts

NÉANT

### 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. À ce jour, aucun ordre de vente n'a été passé.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN EURO)
2017	NÉANT	-	-	-	-
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-

## Emprunt de la société

La SCPI a mis en place une ligne d'emprunt auprès de la Socfim, afin de financer l'opération de Saint-Germain-en-Laye acquis en fin d'année 2020.

- Montant : 4 000 000 €
- Échéance : 10 ans
- Taux fixe (acquisition) : 1,54%
- Taux variable (travaux) : Euribor 3 mois +1,80% minoré à 1,80%



## PATRIMOINE IMMOBILIER

**L**es acquisitions effectuées par la SCPI Pierre Capitalisation se feront principalement dans les zones des centres urbains des grandes métropoles françaises les plus dynamiques (Île-de-France et grandes agglomérations) sur des immeubles ou parties d'immeubles anciens résidentiels pouvant comporter des locaux commerciaux, professionnels ou à usage de stationnement.

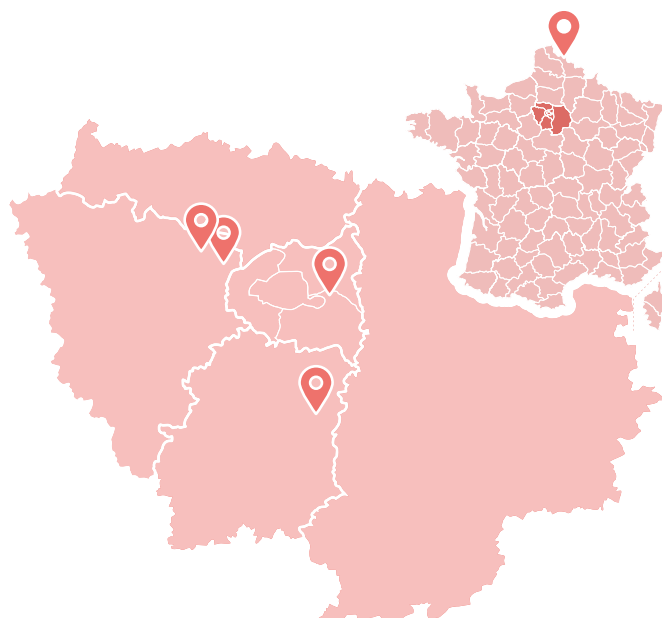
En fin d'année la SCPI s'est portée acquéreur d'un immeuble à Saint-Germain-en-Laye. Cet immeuble a été financé par l'emprunt de 4 millions d'euros contracté au mois de décembre 2020.

### Immeubles

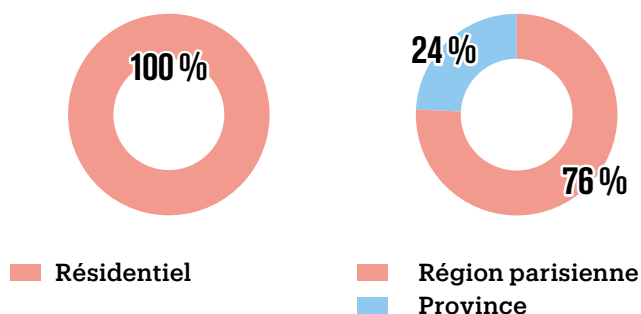
#### LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSES	SURFACE	ACHÈVEMENT DES TRAVAUX
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	96	01/12/2018
59	LILLE	152, rue Solférino	443	12/10/2020
94	CARRIÈRE-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	01/06/2021
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	04/01/2021
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12 et 14 rue Grande Fontaine	491	decembre 2022
<b>TOTAL</b>			<b>1 851</b>	-

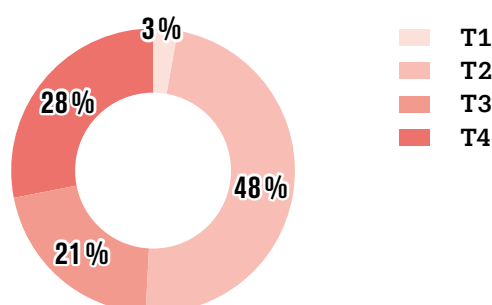
### Répartition géographique du patrimoine



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



#### Répartition du patrimoine par typologie de logements



### Projets d'acquisition

Plusieurs opérations sont d'ores et déjà à l'étude, toutes situées en Île-de-France ou dans des villes attractives situées en dehors de cette zone, en centre-ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles...



## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine.

Au cours de l'année 2020, la SCPI a appelé 18 226 € au titre des loyers.

### Contentieux en cours

#### CONTENTIEUX LOCATIF :

Néant.

### Gestion locative

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management, pour administrer les biens immobiliers de la SCPI et lui confier notamment six missions principales intéressant le patrimoine de Pierre Capitalisation :

- une mission de commercialisation locative,
- une mission de gestion administrative,
- une mission technique,
- une mission comptable,
- une mission de suivi du contentieux locatif,
- une mission de reporting

Les honoraires alloués à Foncia au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel. Pour les cinq autres missions, le cabinet Foncia Property Management est rémunéré à hauteur de 4,40% HT sur les loyers encaissés.

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 851 € au titre de l'exercice 2020.

## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

### Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal au titre des déficits fonciers de l'exercice 2020 s'élève à -3 465 987 € soit -401,85 € par part.

L'exercice 2020 fait apparaître une perte de 64 122 €.

### Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -237 986 €.

### Information fiscale

Le souscripteur pourra imputer le déficit foncier distribué par la SCPI sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 € conformément aux règles fiscales en vigueur à la date du présent rapport annuel.

La fraction des déficits fonciers qui ne peut être imputée sur le revenu global s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Tous les immeubles au patrimoine de la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour une valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 10 450 000 €.

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

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

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

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

VILLES	ADRESSES	SURFACE M <sup>2</sup>	AQUISITIONS H.D.	BUDGET TRAVAUX	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL	EXPERTISE HD AU 31/12/20
LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	95	327 680	241 310	568 990	490 000
LILLE	152, rue Solférino	482	1 075 200	1 112 575	2 187 775	2 200 000
MENNECY	4, rue de l'abreuvoir	394	747 520	827 001	1 574 521	1 600 000
CARRIÈRE-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	849 920	1 020 502	1 870 422	2 160 000
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12, rue de la Grande Fontaine	491	1 836 000	1 911 735	3 747 735	4 000 000
<b>TOTAL</b>		<b>1 868</b>	<b>4 836 320</b>	<b>5 113 123</b>	<b>9 949 443</b>	<b>10 450 000</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 (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).

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	6 919 222	802
Valeur de réalisation	7 002 119	812
Valeur de reconstitution	8 410 411	975

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	3 644	-	5 260	-	6 843	-	8 625	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,42	1,23%	2,66	9,46%	2,11	3,49%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	108,32	100,00%	33,79	98,77%	25,45	90,54%	58,47	96,51%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>108,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,21</b>	<b>100%</b>	<b>28,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>60,58</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>								
Charges immobilières	0,00	0,00%	1,66	4,84%	2,07	7,37%	2,79	4,60%
Autres frais de gestion	130,74	119,98%	40,11	117,22%	33,46	119,05%	42,35	69,91%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>130,74</b>	<b>120%</b>	<b>41,77</b>	<b>122,06%</b>	<b>35,53</b>	<b>126%</b>	<b>45,14</b>	<b>75%</b>
<b>Amortissements nets</b>								
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,38	0,00%	0,00	0,00%	0,00 €	0,00%	22,87 €	38,00%
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>								
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,38</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>22,87</b>	<b>38,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>131,11</b>	<b>120%</b>	<b>41,77</b>	<b>122%</b>	<b>35,53</b>	<b>126%</b>	<b>68,01</b>	<b>112%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-22,80</b>		<b>-7,60</b>		<b>-7,42</b>		<b>-7,43</b>	
Variation report à nouveau	0,00	-	-22,80	-	-17,98	-	-20,16	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	0	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <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	853,57	0,00%	0,00%	-	-
2018	1 000	827,73	0,04%	0,05%	-	-
2019	1 000	849,8	0,03%	0,04%	-	-
2020	1 000	812	0,21%	0,26%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).



## Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<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 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](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 caractéristiques propres de son investissement et sous sa responsabilité.

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier s'élèvent pour l'exercice 2020 à :

- 2 597 € TTI au titre de la gestion de la SCPI,
- 196 020 € TTI au titre des honoraires de souscription,
- 138 694 € TTI au titre des honoraire de suivi de travaux

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2020 par la société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 2 880 € TTC.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE pour l'exercice 2020 s'élèvent 99 402,35 €.

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

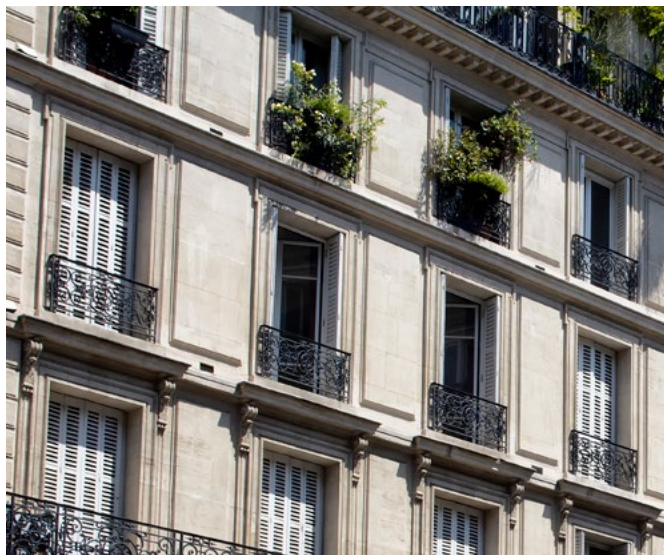
Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 496,59 € sur l'exercice 2020. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 2 500 €.

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant modifications statutaires





# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 930 360	4 290 000	568 990	-
Immobilisations en cours	7 436 742	6 160 000	4 612 216	5 429 498
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>10 367 102</b>	<b>10 450 000</b>	<b>5 181 206</b>	<b>5 429 498</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	2 170	2 170	444	444
Autres créances	2 845	2 845	46 781	46 781
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	595 316	595 316	525 237	525 237
<b>TOTAL III</b>	<b>600 332</b>	<b>600 332</b>	<b>572 462</b>	<b>572 462</b>
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	(3 747 735)	(3 747 735)	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	(1 500)	(1 500)	-1 500	-1 500
Dettes d'exploitation	(397 433)	(397 433)	-185 246	-185 246
Dettes diverses	(12 500)	(12 500)	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>(4 159 168)</b>	<b>(4 159 168)</b>	<b>-186 746</b>	<b>-186 746</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	110 955	110 955	0	0
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>110 955</b>	<b>110 955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>6 919 222</b>	<b>-</b>	<b>5 566 922</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>7 002 119</b>	<b>-</b>	<b>5 815 214</b>



## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2020	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	762 600	-	-	762 600
Capital en cours de souscription	4 848 660	-	1 461 240	6 309 900
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	111 600	-	-	111 600
Primes d'émission en cours de souscription	1 064 340	-	320 760	1 385 100
Prélèvement sur primes d'émission	-1 046 414	-	-365 578	-1 411 992
<b>Écart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	0	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	0	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	0	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	0	-
<b>Réserves</b>	-	-	0	-
<b>Report à nouveau</b>	-123 057	-50 807	-	-173 864
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-50 807	50 807	-64 122	-64 122
Acompte sur distribution	0	-	-	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 566 922</b>	<b>0</b>	<b>1 352 300</b>	<b>6 919 222</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERES ET ACTIVITES ANNEXES</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>				
Loyers	18 226	-	18 026	-
Charges facturées	-	-	173	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>		<b>18 226</b>		<b>18 199</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-124	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	24 049	-	14 292	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>		<b>24 049</b>		<b>14 168</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>		<b>-5 823</b>		<b>4 031</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprise provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Transfert de charges	504 272	-	174 130	-
Autres produits	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>		<b>504 272</b>		<b>174 130</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>				
Commission de souscription	196 020	-	174 130	-
Commission de la Société de gestion	2 597	-	1 379	-
Commission de suivi de travaux	138 694	-	34 734	-
Autres achats charges externes	22 950	-	16 226	-
Dotation aux provision sur immobilisations	-	-	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	-	-	-
Dotation aux provisions sur frais d'acquisition	197 297	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	5 000	-	2 500	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>		<b>562 557</b>		<b>228 969</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>		<b>-58 285</b>		<b>-54 839</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>				
Intérêts et charges assimilés	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>		<b>13</b>		<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>		<b>-13</b>		<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-	-	-
Dotation exceptionnelles aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>522 498</b>		<b>192 329</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>586 619</b>		<b>243 137</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>-64 121</b>		<b>-50 808</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-après 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 Comptable (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adoptions prévues du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

### 2. Dérogations

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

### 3. Transfert de charges d'exploitation

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

### 4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 : l'article 141-22

La PGE est constituée d'un plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années.

Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Comptablement, ce changement a été traité comme un changement de méthode comptable.

Selon l'article 122-2 du PCG lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2020, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

### 5. Valeurs des terrains

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

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Société 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 L.214-109 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 en qualité d'Expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise 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 : 10 450 000 €.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Ammodiation</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	2 930 360	4 290 000	568 990	490 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 930 360</b>	<b>4 290 000</b>	<b>568 990</b>	<b>490 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	7 436 742	6 160 000	4 612 216	5 960 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 436 742</b>	<b>6 160 000</b>	<b>4 612 216</b>	<b>5 960 000</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 367 102</b>	<b>10 450 000</b>	<b>5 181 206</b>	<b>6 450 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2020
	ADRESSE	VILLE	VALEUR D'ACHAT AU 31/12/20	ACQUISITIONS 2020	TOTAL AU 31/12/2020	TRAVAUX AU 31/12/2020	DÉPENSES 2020	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2020	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
2017	6, rue Thierry	LE PERREUX-SUR-MARNE	327 680	-	327 680	241 310	3 596	241 310	572 586
2017	152, rue Solférino	LILLE	1 075 200	-	1 075 200	1 112 575	170 000	1 282 575	2 357 775
<b>TOTAL I</b>			<b>1 402 880</b>	<b>0</b>	<b>1 402 880</b>	<b>1 353 885</b>	<b>173 596</b>	<b>1 523 885</b>	<b>2 930 361</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
2019	93, rue Gabriel Peri	CARRIÈRE-SUR-SEINE	849 920	-	849 920	-	1 020 502	1 020 502	1 870 422
2019	4, rue de l'Abreuvoir	MENNECY	747 520	-	747 520	827 001	0	827 001	1 574 521
2020	12, rue de l'Abreuvoir	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	-	1 880 064	1 880 064	-	2 111 735	2 111 735	3 991 799
<b>TOTAL II</b>			<b>1 597 440</b>	<b>1 880 064</b>	<b>3 477 504</b>	<b>827 001</b>	<b>3 132 237</b>	<b>3 959 238</b>	<b>7 436 742</b>
<b>C. Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL III</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>3 000 320</b>	<b>1 880 064</b>	<b>4 880 384</b>	<b>2 180 886</b>	<b>3 305 833</b>	<b>5 483 123</b>	<b>10 367 103</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 383	1 383	-	1 383
Immobilisations locatives et autres	2 930 360	-	2 930 360	568 990
Immeubles en cours de rehabilitation	7 436 742	-	7 436 742	4 612 216
Travaux en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)</b>	<b>10 368 485</b>	<b>1 383</b>	<b>10 367 102</b>	<b>5 182 589</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Clients et comptes rattachés	2 170	-	2 170	444
Autres créances	2 845	-	2 845	46 781
Disponibilité	595 316	-	595 316	525 237
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	0
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>600 332</b>	<b>0</b>	<b>600 332</b>	<b>572 462</b>
<b>TOTAL CHARGES À RÉPARTIR (III)</b>	<b>110 955</b>	<b>0</b>	<b>100 955</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 079 772</b>	<b>1 383</b>	<b>11 078 389</b>	<b>5 755 050</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Capital social	7 072 500	5 611 260
Primes d'émission	32 942	50 371
Prélèvement sur Primes d'émission	51 766	79 155
Report à nouveau	-173 864	-123 057
Résultat de l'exercice	-64 122	-50 807
<b>TOTAL (I)</b>	<b>6 919 222</b>	<b>5 566 922</b>
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour Grosses Réparations	0	0
<b>TOTAL (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (6)	3 747 735	0
Cautions locataires	1 500	1 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	397 433	185 246
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	12 500	0
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL (III)</b>	<b>4 159 168</b>	<b>186 746</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I)+(II)+(III)</b>	<b>11 078 390</b>	<b>5 753 667</b>



## État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES</b>	
Montant au 31/12/2019	-
Immobilisations incorporelles 2020	1 383
Immobilisations corporelles	-
Montant au 31/12/2020	-
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2019	-
Dotations 2020	0
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	0

## Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
<b>Fonds collectés</b>	<b>6 787 200</b>	<b>1 782 000</b>	<b>8 569 200</b>
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (subventions ANAH)	0	-	0
+ Emprunt CT	-	3 747 735	3 747 735
- Commission de souscription	-746 592	-196 020	-942 612
- Achat d'immeubles et travaux immobilisés	-3 000 320	-1 880 064	-4 880 384
- Frais d'acquisition (non récup.)	-299 822	-169 558	-469 380
- Divers : travaux	-2 180 886	-3 305 833	-5 486 719
- RAN débiteur	-123 057	-50 807	-173 864
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>436 523</b>	<b>-72 547</b>	<b>363 976</b>

## Tableau de financement de l'exercice

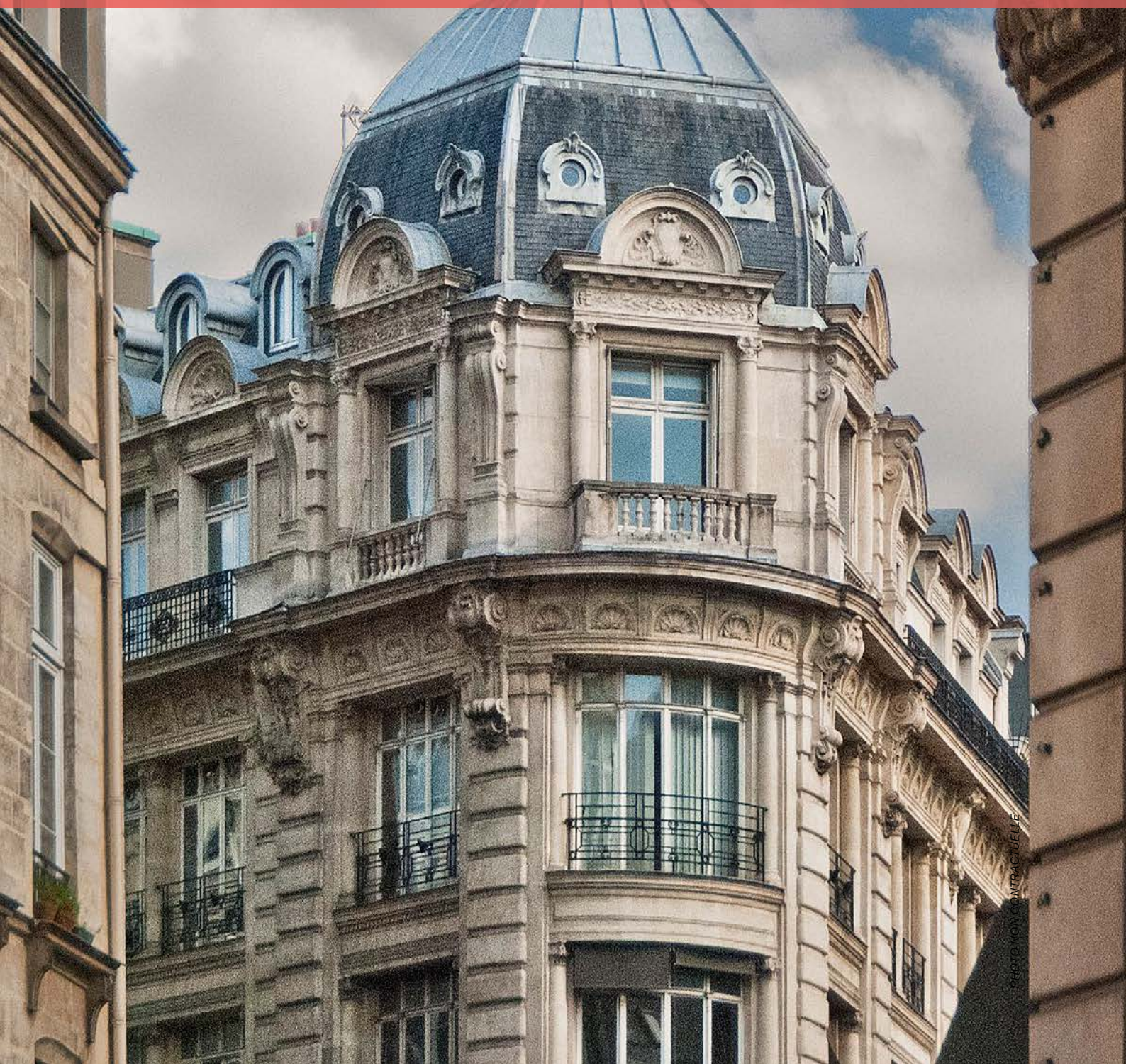
	EXERCICE N	EXERCICE N-1	EGART N / N-1
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	10 668 457	5 568 422	5 100 035
Actif immobilisé	10 367 102	5 181 206	5 185 897
<b>Fonds de roulement</b>	<b>301 354</b>	<b>387 216</b>	<b>-85 861</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	2 170	444	1 726
Autres créances	113 800	46 781	67 020
Besoin d'exploitation	115 970	47 225	68 746
Fournisseurs	397 433	185 246	212 187
Autres dettes	12 500	0	12 500
Ressources d'exploitation	409 933	185 246	224 687
<b>Besoins en fonds de roulement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Excédents en fonds de roulement</b>	<b>293 963</b>	<b>138 021</b>	<b>155 941</b>
<b>SYNTHÈSE</b>			
Fonds de roulement	301 354	387 216	-85 861
Excédents en fonds de roulement	293 962	138 021	155 941
Besoins en fonds de roulement	-	-	-
<b>Trésorerie Immédiate</b>	<b>595 316</b>	<b>525 237</b>	<b>70 080</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

Exercice clos le 31 décembre 2020





# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Capitalisation relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la

formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

## Vérifications spécifiques

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

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

## Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet



de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 9 juin 2021

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier Lecaron**  
**Associé**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

#### AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION REIM

##### Commission de souscription

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission de souscription pour la prospection des capitaux et la recherche d'immeubles assise sur le prix d'émission des parts.

Le taux de rémunération est fixé à 11% TTI de la base ci-dessus, dont 9,50% au titre de la prospection de capitaux et 1,50% TTI au titre de la recherche des investissements.

À ce titre, la Société de gestion Inter Gestion REIM a facturé pour l'exercice 2020, une commission sur les souscriptions de 196.020 €.

##### Commission de gestion

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

Le taux de rémunération est fixé à 12,00% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 2.597 €.

##### Commission d'acquisition d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM une commission d'acquisition d'actifs immobiliers assise sur le prix d'acquisition tous frais inclus.

Le taux de commission est de 2,40% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2020, un montant de 44.064 €.

##### Honoraires de suivi de la réalisation des travaux

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM des honoraires relatifs à des prestations de suivi de la réalisation des travaux assise sur le montant TTC des dépenses affectées à la réalisation des travaux.

Le taux de commission est de 4,20% TTC de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 138.694 €.

##### Commission de cession d'actifs

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

##### Commission de cession de parts

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

La commission fixée est :

- de 4% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;

- d'un montant forfaitaire de 450 € si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion et de 600 € pour les transmissions par voie de succession.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2020.

#### **AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE**

##### **Honoraires de révision comptable**

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 2 880 €.

#### **AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE**

##### **Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Votre société verse à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, votre société a versé pour l'exercice 2020, un montant de 99 402 €.

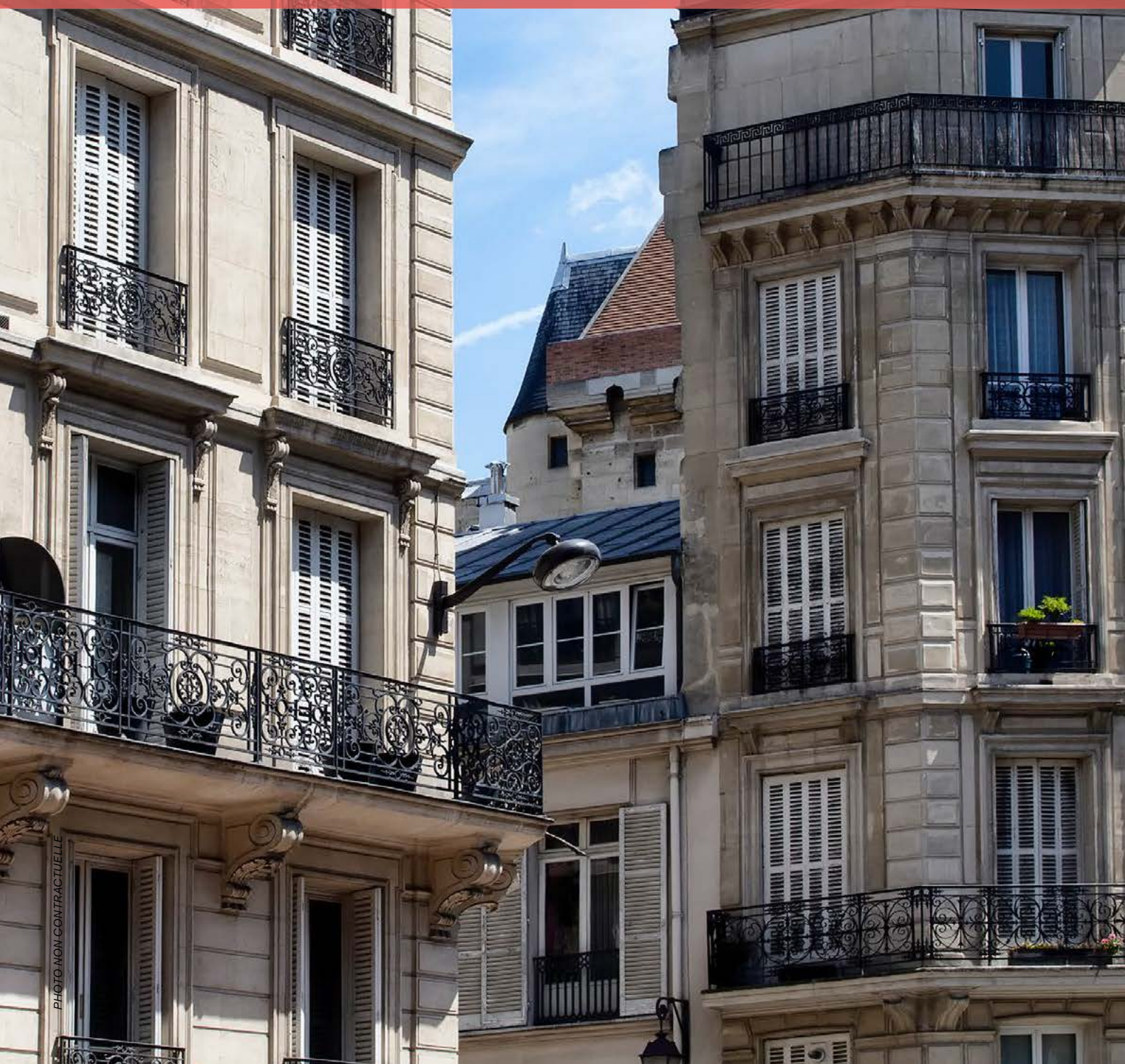
Paris, le 9 juin 2021

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier Lecaron**  
**Associé**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2021



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020. Au cours de notre réunion qui s'est tenue le 6 avril 2021, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant être nécessaires en répondant à toutes nos questions.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2020, le capital de Pierre Capitalisation se répartit entre 199 associés qui détiennent 8 625 parts pour un montant de 8 569 200 € prime d'émission incluse.

La capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève à 8 625 000 €.

Au 31 décembre 2020 aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

### Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est constitué de :

DÉP.	VILLES	ADRESSES	SURFACE	ACHÈVEMENT DES TRAVAUX
94	LE PERREUX-SUR-MARNE	6, rue Thierry	96	01/12/2018
59	LILLE	152, rue Solférino	443	12/10/2020
94	CARRIÈRE-SUR-SEINE	93, rue Gabriel Peri	406	01/06/2021
91	MENNECY	4, rue de l'Abreuvoir	415	04/01/2021
78	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	12/14 rue Grande Fontaine	491	decembre 2022
<b>TOTAL</b>			<b>1 851</b>	-

Selon la Société de gestion, divers projets d'acquisition sont en cours d'étude.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Capitalisation au 31 décembre 2020 et applicables tout au long de l'année 2021 :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	6 919 222	802
Valeur de réalisation	7 002 119	812
Valeur de reconstitution	8 410 411	975

### Compte et résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se caractérise par une perte de 64 122 €. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2020 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent au rapport du Commissaire aux comptes, lequel n'a pas suscité de notre part de remarques particulières et dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance.

### Projet de résolutions

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité. Votre conseil de surveillance attire votre attention sur le fait que l'assemblée générale d'une SCPI représente un moment fort et une importante caractéristique de cette forme d'épargne collective. C'est pourquoi, nous vous remercions de "remplir votre devoir d'associé" en participant à l'assemblée générale au moyen du vote par correspondance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé de rédiger lors de notre séance de conseil de surveillance en date du 15 avril 2021 et a été approuvé à l'unanimité.

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

Fait à Paris le 15 avril 2021

**Le conseil de surveillance**



# 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 des rapports de la Société de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, comptes de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultats et annexe, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes tels qu'ils lui sont présentés.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier, au 31 décembre 2020, s'élève à 7 072 500 € hors prime d'émission.

### Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus à la Société de gestion, et en tant que de besoin lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 64 121 € est affectée au poste de report à nouveau.

### Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société s'élevant respectivement au 31 décembre 2020 à :

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	6 919 222	802
Valeur de réalisation	7 002 119	812
Valeur de reconstitution	8 410 411	975

### 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 2 500 €, 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.

### Huitième résolution

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

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

Madame Brigitte Bouillut, Monsieur Mokran Boukhelifa, Madame Annick Castelain, Monsieur Geoffroy Germano, Monsieur Serge Giboire (Président), Madame Annick Grauwin et Madame Fabienne Salome.

Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (ARTICLE 20.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date 22 Février 2020.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-après:

Monsieur Bourg Rémi, Monsieur Serge Giboire, Monsieur Geoffroy Germano, Madame Emmanuelle Deschenes, Monsieur Joel Dockwiller.

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

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

### 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 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](http://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