

# RAPPORT ANNUEL 2020

---

Pierre Investissement 6



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>20</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2020</b>
<b>24</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>30</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>34</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>40</b>	<b>Projets de résolutions</b>
<b>44</b>	<b>Glossaire</b>

SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 6

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Pierre Investissement 6

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 500 632 138  
Visa AMF n° 07-31 du 27 novembre 2007.

### 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 : Mazars, domiciliée : Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX, représentée par Monsieur Gilles Magnan - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

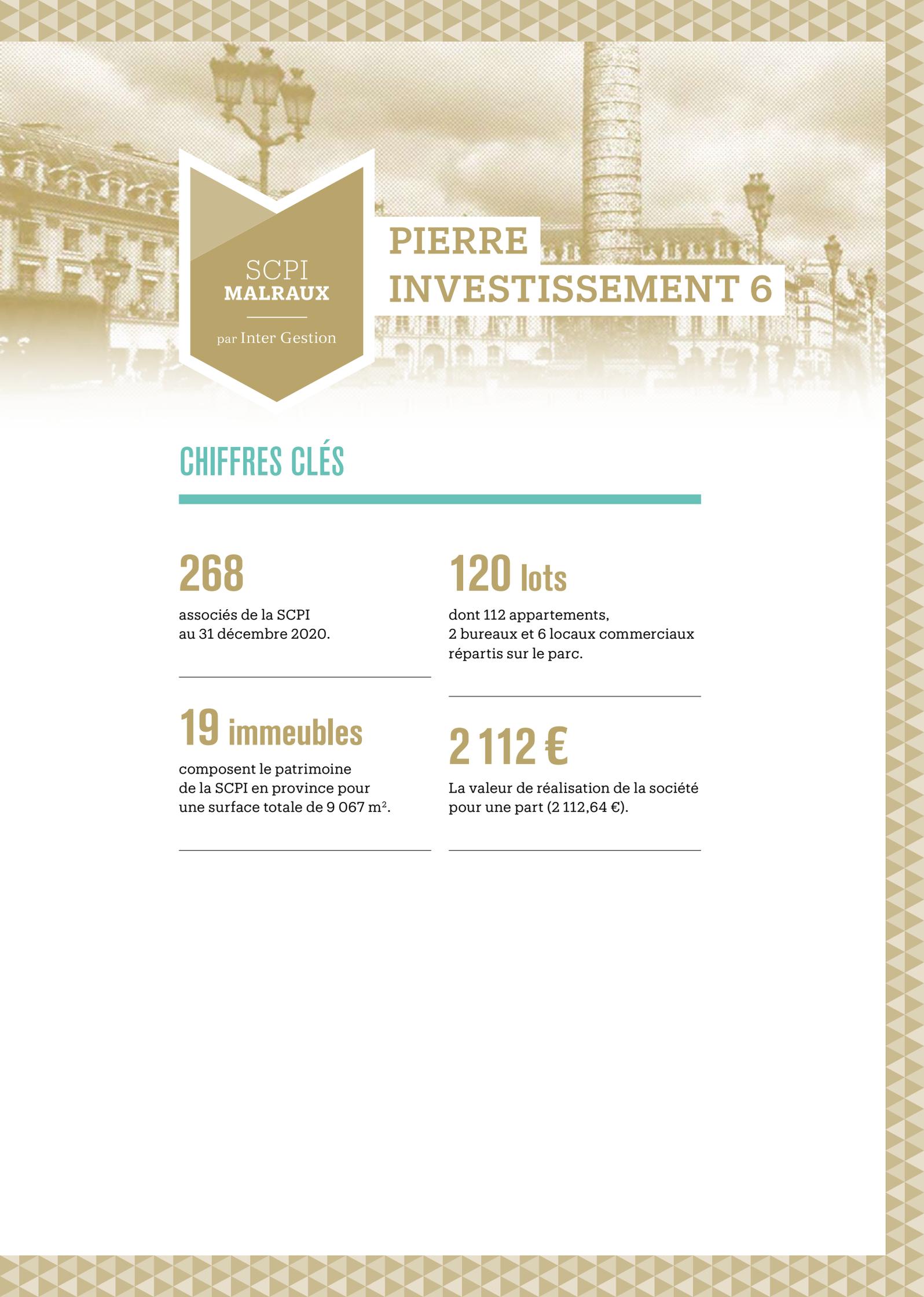
#### Expert Immobilier

Le Crédit Foncier Immobilier Expertise a été nommé 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

Monsieur Alain Alzy, Madame Catherine Berthol, Monsieur Hubert De Chiree (démission le 17/08/2020), Monsieur Gilles Drouard (secrétaire), Monsieur Alain Graftieux, Monsieur Patrick Hans, Monsieur Marc Outtier, Madame Marie-Laure Pellotier (présidente) et Monsieur Jean Thorin.

Les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de 2022 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 6

## CHIFFRES CLÉS

---

**268**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2020.

---

**120 lots**

dont 112 appartements,  
2 bureaux et 6 locaux commerciaux  
répartis sur le parc.

---

**19 immeubles**

composent le patrimoine  
de la SCPI en province pour  
une surface totale de 9 067 m<sup>2</sup>.

---

**2 112 €**

La valeur de réalisation de la société  
pour une part (2 112,64 €).

---

# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI se répartit entre 268 associés détenant 3 438 parts, pour un capital social de 22 003 200 €, soit 27 369 200 € 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 <sup>(1)</sup>
2016	22 003 200	27 369 200	3 438	259	-	8 000
2017	22 003 200	27 369 200	3 438	259	-	8 000
2018	22 003 200	27 369 200	3 438	263	-	8 000
2019	22 003 200	27 369 200	3 438	263	-	8 000
2020	22 003 200	27 369 200	3 438	268	-	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.

## 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.

## 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 CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN EURO)
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-

## Emprunt de la société

La SCPI a mis en place le 17 juin 2011 un emprunt de type Ouverture Hypothécaire de Crédit auprès du Crédit Foncier de France. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 10 ans, et a été entièrement débloqué depuis le 10 août 2012. Le remboursement du capital aura lieu le 17 juin 2021.

En début d'année 2016, la Société de gestion a procédé à un remboursement partiel anticipé à hauteur de 1,1M€ du crédit de 9M€, en vue de porter le montant du capital restant dû à 7,9M€ et l'échéance trimestrielle à 63 595 €. Cette décision de gestion a reçu l'approbation du conseil de surveillance lors de la séance tenue le 26 novembre 2015.

Au 31 décembre 2020, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- taux fixe de 3,22%
- capital restant dû 7,9M€
- échéance annuel 254 380 €

La société s'est rapprochée de plusieurs organismes bancaires, dans le but de refinancer le capital à rembourser et négocier le taux à la baisse. Nous souhaitons ainsi limiter l'impact des intérêts sur les résultats de la SCPI.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

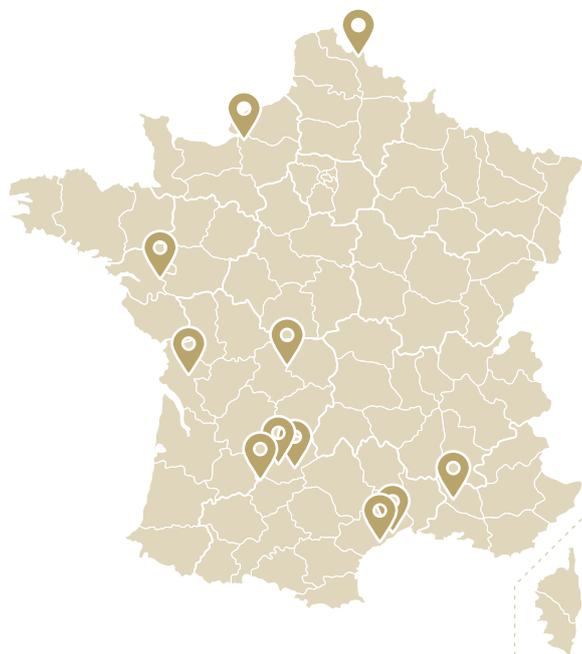
Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centres villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine a été acquis entre 2007 et 2011, sur la base d'un prix moyen qui ressort à 1 120 € par m<sup>2</sup> habitable.

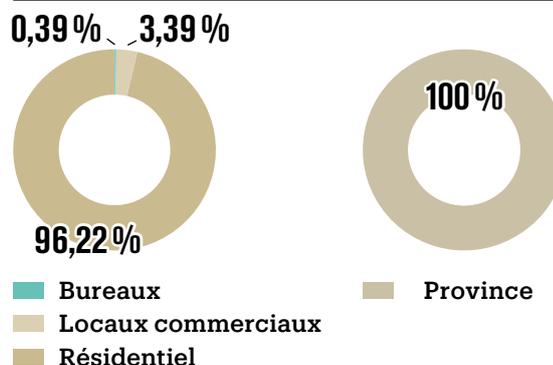
#### LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2020 :

VILLES	ADRESSES	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOT
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	418	6
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279	469	6
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000	356	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	300	3
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000	1 632	16
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	290	4
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	381	5
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	853	14
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 147	14
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500	328	4
PUY EN VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000	393	7
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000	184	2
SARLAT	8, rue Magnanat	700 000	570	8
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	143	3
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	327	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	185	4
SETE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000	713	10
TOURCOING	52, rue de Guisnes	99 918	160	1
<b>TOTAL</b>		<b>10 202 942</b>	<b>9 067</b>	<b>120</b>

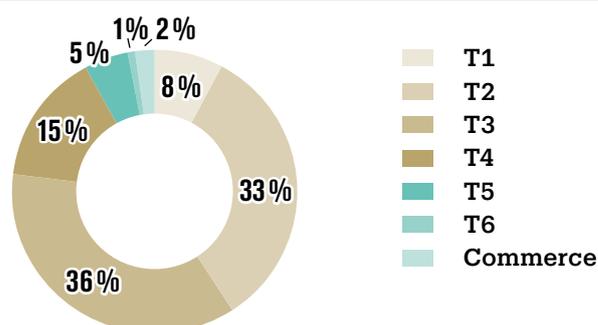
## Répartition géographique du patrimoine



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



### Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Subventions

Le montant total cumulé des subventions perçues par la SCPI au 31/12/2020 s'élève à 977 418 €.

# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 603 038 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2019 s'élevaient à 644 499 €.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 47 365 € au titre de l'exercice 2020. En comparaison, au titre de l'exercice 2019 les honoraires s'élevaient à 41 324 €. L'augmentation s'explique par une prise en charge du mandat en 2019 et facturé par Nexity en 2020 et des honoraires de suivi de travaux.



## Indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

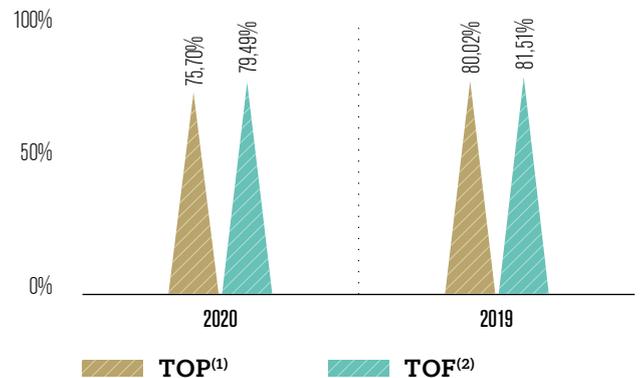
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

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



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

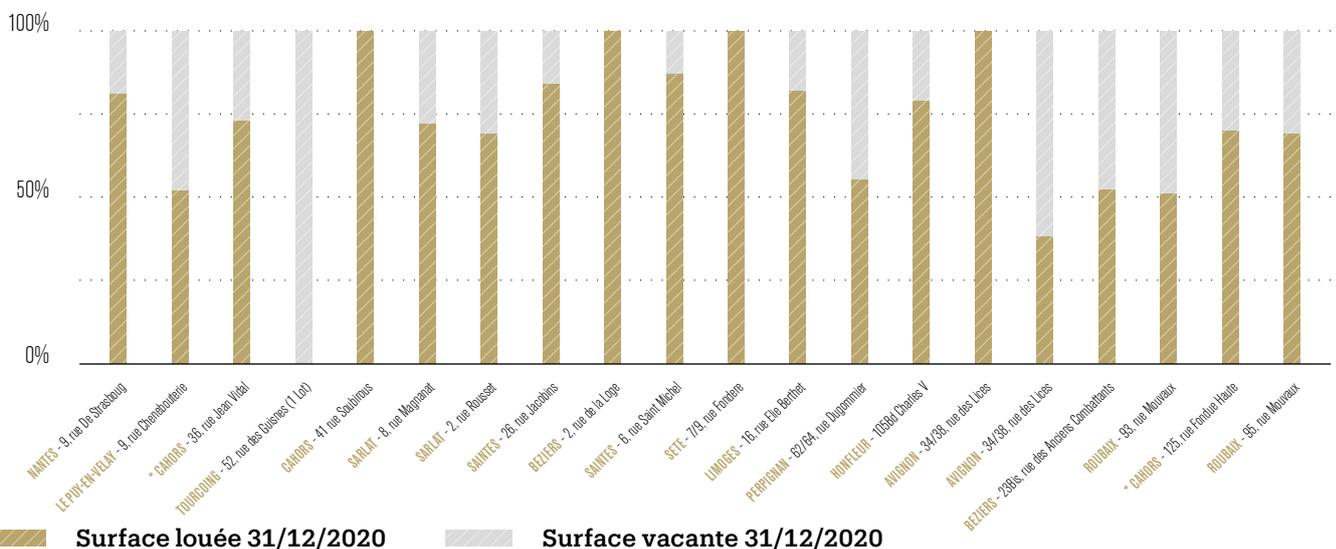


(1) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

(2) Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

## État locatif

Au 31 décembre 2020, sur les 19 immeubles constituant le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 6.



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

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS :

La provision de 99 129 € comptabilisée au 31 décembre 2019 a été dépréciée dans sa globalité suite au changement de gestionnaire locatif. Puis en 2020 une dotation de 17 258 € 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 ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

### AUTRES CONTENTIEUX :

#### 1. Contentieux Limoges : Les Compagnons de la Vienne

Par assignation en date du 2 janvier 2012, délivrée à la requête des Sociétés Les Compagnons de la Vienne, la SELARL AJ Partenaires et Maître Capel, la SCPI PI 6 a été assignée conjointement avec la Société Actigère et la SCP d'architecture Bernard - Trufier - Mazabraud aux fins de solliciter (suite à la réalisation des travaux sur l'immeuble situé 16 rue Elie Berthet à Limoges) :

- La condamnation de la SCPI à verser à la Société Les Compagnons de la Vienne la somme de 327 197,95 € au titre des situations et factures complémentaires impayées avec intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2010,
- La condamnation in solidum de la SCPI, la Société Actigère et la SCP Bernard - Trufier - Mazabraud à verser à la Société Les Compagnons de la Vienne la somme de 321 670 € en dédommagement des préjudices subis,
- Leur condamnation à verser la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Par jugement en date du 17 septembre 2013, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- Débouté la Société Les Compagnons de la Vienne de sa demande en paiement de travaux supplémentaires,
- Condamné la SCPI à régler à la Société Les Compagnons de la Vienne la somme de 2 149,49 € au titre du solde des situations impayées outre les dépens entiers.

La SCPI a exécuté cette condamnation, mais la Société Les Compagnons de la Vienne a interjeté appel de cette décision.

Par un arrêt avant dire droit rendu en date du 25 mai 2016 par la Cour d'appel de Paris, un Expert judiciaire a été désigné pour analyser et étudier les éléments du dossier.

Postérieurement au dépôt du rapport du 4 mai 2018, les parties ont conclu en ouverture de rapport devant la Cour d'appel de Paris.

Par arrêt rendu en date du 24 mars 2021, la Cour d'appel de Paris a :

Condamné la SCPI à payer à Maître Marie-Laëtitia CAPEL ès-qualités de mandataire liquidateur de l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE :

- la somme de 72 049,08 € au titre des travaux supplémentaires, outre les intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2011,
- la somme de 2 149,49 € au titre du solde des situations impayées, outre les intérêts au taux légal à compter du 24 octobre 2011,
- la somme de 18 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier, outre les intérêts au taux légal à compter du jour du présent arrêt,

Condamné la SCPI et la SAS Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE in solidum à payer à Maître Marie-Laëtitia CAPEL ès-qualités de mandataire liquidateur de l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE la somme de 10 000 €, en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamné la SCPI et la SAS Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE in solidum aux entiers dépens d'appel, y compris les frais d'expertise ;

Autorisé le recouvrement des dépens par les avocats de la cause dans les conditions prévues par l'article 699 du Code de procédure civile.

Au surplus, la Cour a jugé irrecevable la demande en paiement de travaux supplémentaires impayés et non facturés, d'un montant de 30 695,20 € au motif que celle-ci constituait une demande nouvelle.

#### 2. Contentieux ANAH :

##### 2.1. Perpignan :

Suite à un contrôle, l'agence nationale de l'habitat (ANAH), a procédé au retrait partiel de la subvention accordée le 17 décembre 2009 pour des biens sis 62/64, rue Dugommier – 66 000 PERPIGNAN.

La SCPI a saisi le Tribunal administratif de Montpellier par voie de requête en date du 22 octobre 2018 sollicitant l'annulation de la décision du 27 avril 2018.

Dans le cadre de la procédure, la somme de 60 626 € a été mise sous séquestre dans l'attente de la décision du Tribunal administratif.

L'affaire a été plaidée le 19 novembre et le jugement a été rendu le 3 décembre 2020, validant la décision de reversement délivrée par l'ANAH, condamnant la SCPI Pierre Investissement 6 à verser cette somme.

Il a été décidé de ne pas interjeter appel de ce jugement.

Cette procédure est donc terminée.

##### 2.2. 2.2 Beziers :

Suite à un contrôle, l'agence nationale de l'habitat (ANAH), a procédé au retrait partiel de la subvention accordée le 15 décembre 2010

pour des biens sis 23bis rue des Anciens Combattants – 34 500 PERPIGNAN.

La SCPI a saisi le Tribunal administratif de Montpellier par voie de requête en date du 8 octobre 2018 sollicitant l'annulation de la décision du 30 mai 2018.

Dans le cadre de la procédure, la somme de 41 865 € a été mise sous séquestre dans l'attente de la décision du Tribunal administratif.

L'affaire a été plaidée le 19 novembre et le jugement a été rendu le 3 décembre 2020, validant la décision de reversement délivrée par l'ANAH, condamnant la SCPI Pierre Investissement 6 à verser cette somme.

Il a été décidé de ne pas interjeter appel de ce jugement.

Cette procédure est donc terminée.

### 3. Contentieux SCPI PI 6 et Inter Gestion REIM :

Par requête adressée au Tribunal de Grande Instance de Paris, la Société Inter Gestion REIM a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la Société Inter Gestion REIM entend demander au Tribunal de Grande Instance de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux ARTICLES 18 et 31 des statuts de la SCPI par décision de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018.

Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le Tribunal de Grande Instance de Paris a désigné Maître Michèle Lebossé en qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI Pierre investissement 6.

La Société Inter Gestion REIM a signifié l'assignation devant le Tribunal de grande instance de Paris à Maître Michèle Lebossé en date du 21 mai 2019.

Cette affaire a été évoquée lors de l'audience de plaidoiries du 4 janvier 2021.

Par jugement rendu en date du 1<sup>er</sup> mars 2021, le Tribunal judiciaire de Paris a :

- Déclaré inopposable à la Société Inter Gestion REIM la modification apportée aux ARTICLES 18 et 31 des statuts de la SCPI par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018,
- Dit en conséquence que la Société Inter Gestion REIM ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement,
- Condamné la SCPI à payer à la Société Inter Gestion REIM la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamné la SCPI aux dépens,
- Ordonné l'exécution provisoire.

À la requête de 5 membres du conseil de surveillance sur 8 et de 3 associés, le Tribunal judiciaire de Paris a rendu une ordonnance en date du 5 mai 2021 :

- désignant Michèle Lebossé en qualité de mandataire ad'hoc de la SCPI avec pour mission de relever appel du jugement au nom et pour le compte de la SCPI puis de la représenter devant la Cour d'appel de Paris et dans toute instance et procédure en lien avec ledit contentieux qui l'oppose à la Société Inter Gestion REIM et ce jusqu'à l'issue définitive du litige,
- disant que la rémunération du mandataire ad'hoc sera intégralement prise en charge par la SCPI,
- fixant la provision à verser au mandataire ad'hoc à la somme de 4 000 € soit 500 € pour chaque requérant dans les plus brefs délais à peine de caducité de la mesure.

## Provision pour Gros Entretien

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 la base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans à hauteur de 101 886 €, 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 exercice 2020 s'élève à 73 788 €.

## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

### Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à un déficit de 47 178 € et l'exercice 2020 fait apparaître une perte comptable de 114 033 €.

### Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable 2020 au report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -128 740 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 261 630 €.

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par le Crédit Foncier Expertise s'est élevée à 15 160 000 € hors droits.

**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 de la valeur bilantielle et de la valeur estimée du patrimoine immobilier

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEUR BILANTIELLE	VALEURS ESTIMÉE	VALEUR BILANTIELLE	VALEUR ESTIMÉE
Terrains et constructions locatives	28 897 419	15 160 000	28 878 570	15 840 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>28 897 419</b>	<b>15 160 000</b>	<b>28 878 570</b>	<b>15 840 000</b>

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2020
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000	654 875	886 875	580 000
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	574 211	944 211	470 000
TOURCOING	52, rue de Guisnes	99 918	273 373	373 291	210 000
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	381 077	586 077	290 000
SETE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000	1 491 420	2 536 420	1 440 000
SARLAT	8, rue Magnanat	700 000	1 443 641	2 143 641	820 000
CAHORS	125, rue Fondue Haute 36 Jean Vidal	1 480 000	3 076 274	4 556 274	1 800 000
PUY EN VELAY	9, rue Chênebouterie	150 000	1 078 495	1 228 495	400 000
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	1 558 982	2 493 982	1 050 000
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 676 593	3 876 593	3 600 000
BEZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	631 813	921 813	440 000
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	412 217	652 217	240 000
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500	691 771	1 061 271	300 000
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	593 739	823 739	290 000
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	583 950	706 695	200 000
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	767 762	1 107 762	590 000
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279	1 479 824	2 036 103	1 410 000
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	899 464	1 461 964	840 000
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000	406 148	466 148	190 000
ROUBAIX	Parkings	15 000	0	15 000	-
<b>TOTAL</b>		<b>10 202 942</b>	<b>18 675 629</b>	<b>28 878 571</b>	<b>15 160 000</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 au moment de la reconstitution, 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 à 6,90%.

EN EURO	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	20 926 883	6 086,94
Valeur de réalisation	7 263 250	2 112,64
Valeur de reconstitution	9 070 578	2 638,33

## Évolution du résultat par part au cours des derniers exercices

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	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-	3 438	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	227,85	98,56%	216,61	99,33%	213,47	96,75%	214,06	90,16%	203,32	85,86%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	3,32	1,44%	1,45	0,67%	7,17	3,25%	23,35	9,84%	33,49	14,14%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>231,17</b>	<b>100%</b>	<b>218,06</b>	<b>100%</b>	<b>220,64</b>	<b>100%</b>	<b>237,42</b>	<b>100%</b>	<b>236,81</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	87,11	37,68%	82,06	37,63%	90,96	41,23%	104,80	44,14%	94,29	39,82%
Autres frais de gestion	41,74	18,06%	56,02	25,69%	45,04	20,41%	33,53	14,12%	59,67	25,20%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	1,42	0,01	4,30	1,95%	16,71	7,04%	27,39	11,57%
Charges locatives non récupérées	8,48	-	4,66	0,02	7,36	3,33%	3,50	1,47%	3,50	1,48%
Charges financières	74,88	32,39%	73,99	33,93%	73,99	33,53%	73,99	31,16%	73,99	31,24%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>212,21</b>	<b>91,80%</b>	<b>218,16</b>	<b>100,04%</b>	<b>221,65</b>	<b>100%</b>	<b>232,53</b>	<b>98%</b>	<b>258,84</b>	<b>109%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>212,21</b>	<b>91,80%</b>	<b>218,16</b>	<b>100,04%</b>	<b>221,65</b>	<b>100%</b>	<b>232,53</b>	<b>98%</b>	<b>258,84</b>	<b>109%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>18,97</b>	-	<b>-0,10</b>	-	<b>-1,01</b>	-	<b>4,89</b>	-	<b>-22,03</b>	-
Variation report à nouveau	21,47	-	18,97	-	-0,10	-	-0,10	-	4,89	-
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<sup>er</sup> janvier 2010. Le prix de souscription s'élevait à 8 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RÉALISATION	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
				PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2016	8000	4 512,72	2,85%	5,05%	-	-
2017	8000	4 524,06	2,42%	4,27%	-	-
2018	8000	4 475,81	2,39%	4,27%	-	-
2019	8000	2 327,62	2,35%	8,08%	-	-
2020	8000	2 112,64	2,20%	8,33%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 %) ; ce taux de rentabilité ne tient compte que des dividendes distribués et non de l'ensemble du résultat distribuable.

## 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, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2020 à 62 337 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir conclu pour la SCPI une convention avec la Société Inter Gestion GROUPE d'un montant de 7 740 € TTC au titre de la révision comptable.

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

### 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.

## 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 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2020 pour un montant de 1 668 € TTC.

## MODIFICATION STATUTAIRE

### Modification de l'ARTICLE 26 des statuts « communication de documents »

Afin de faciliter la gestion des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	28 897 419	15 160 000	28 878 570	15 840 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-73 788	-	-101 886	-101 886
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>28 823 631</b>	<b>15 086 212</b>	<b>28 776 684</b>	<b>15 738 114</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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	91 868	91 868	172 563	172 563
Autres créances	123 817	123 817	147 290	147 290
Provisions pour dépréciation des créances	-17 258	-17 258	-99 129	-99 129
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 220	4 220	153 645	153 645
<b>TOTAL III</b>	<b>202 648</b>	<b>202 648</b>	<b>374 369</b>	<b>374 369</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186
Dépôts et cautionnements reçus	-56 954	-56 954	-61 692	-61 692
Dettes d'exploitation	-35 225	-35 225	-62 779	-62 779
Dettes diverses	-17 365	-17 365	-11 896	-11 896
Passifs d'exploitation	-90 049	-90 049	-90 049	-90 049
<b>TOTAL IV</b>	<b>-8 108 779</b>	<b>-8 108 779</b>	<b>-8 135 602</b>	<b>-8 135 602</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	9 382	9 382	25 464	25 464
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>9 382</b>	<b>9 382</b>	<b>25 464</b>	<b>25 464</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>20 926 883</b>	<b>-</b>	<b>21 040 915</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>7 263 250</b>	<b>-</b>	<b>8 002 345</b>

## 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
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	22 003 200	-	-	22 003 200
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	5 366 000	-	-	5 366 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 180 687	-	-	-5 180 687
<b>Écart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-950 107</b>	<b>-197 490</b>	<b>128 740</b>	<b>-1 018 857</b>
<b>Résultats antérieurs en attente d'affectation</b>	-	-	<b>-128 740</b>	<b>-128 740</b>
Résultat de l'exercice	-197 490	197 490	-114 033	-114 033
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 040 915</b>	<b>-</b>	<b>-114 033</b>	<b>20 926 883</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	603 038	-	644 499	-
Charges facturées	67 889	-	77 454	-
Reprise provision pour grosses entretiens	28 098	-	13 997	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>	-	<b>699 025</b>	-	<b>735 950</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	67 889	-	72 144	-
Charges d'entretien patrimoine locatif	94 160	-	57 465	-
Provision pour grosses entretiens	0	-	58 060	-
Gros réparations	4 955	-	9 042	-
Autres charges immobilière	268 302	-	242 108	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>	-	<b>435 306</b>	-	<b>438 819</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>	-	<b>263 719</b>	-	<b>297 131</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise sur amortissements et provisions d'exploitation	99 129	-	79 482	-
Reprise provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres produits	-231	-	808	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Transfert de charges	16 230	-	-	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>	-	<b>115 128</b>	-	<b>80 291</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>				
Commission de la Société de gestion	62 337	-	65 916	-
Charges d'exploitation de la société	18 655	-	21 026	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 083	-	16 083	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	-	-	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	17 258	-	99 129	-
Dotations aux provisions pour risque et charges	0	-	-	-
Autres charges	124 167	-	28 329	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>	-	<b>238 500</b>	-	<b>230 483</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>	-	<b>-123 372</b>	-	<b>-150 192</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>	-	<b>0</b>	-	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses	254 380	-	254 380	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>	-	<b>254 380</b>	-	<b>254 380</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>	-	<b>-254 380</b>	-	<b>-254 380</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	90 049
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>	-	-	-	<b>-90 049</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	-	-	-	<b>-90 049</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	-	<b>-114 033</b>	-	<b>-197 490</b>

## 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 à comptabiliser 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 : Changement de méthode comptable

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 : 73 788 €.

### 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. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 99 129 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

Au-delà de 24 mois les créances sont dépréciées à 100%, entre 12 et 24 mois elles sont dépréciées à 50% et entre 6 mois et 12 mois à 25%.

### 8. 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.

### 9. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article 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 Credit Foncier Expertise nommée 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 : 15 160 000 €.

### 10. Garanties apportées pour l'emprunt

- Hypothèque de 1<sup>er</sup> rang sur l'ensemble des biens immobiliers composant le patrimoine.
- Cession conditionnelle des loyers sur les immeubles donnés en garantie.

### 11. Subvention

L'état des subventions à « recevoir » est renseigné des montants de subventions notifiées par les différents organismes ou institutions territoriales (ANAH, Région, Département, Communauté d'agglomération, Commune...), lesquels les ont calculés sur la base des projets de travaux initiaux communiqués par la Société de gestion. Ils ne préjugent pas des sommes qui seront effectivement réglées à l'issue des opérations de réhabilitation.

Les mouvements affectant l'état des subventions restant à « recevoir » en cours d'exercice, correspondent aux montants des subventions réglées, ou aux montants des subventions définitivement non réglées ("recalage" de la subvention en fonction du montant de l'assiette de travaux réellement payé, ou "abandon" de la subvention).

### 12. Evénements postérieurs à la clôture

Des mesures de confinement ont été mise en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. Les effets de cette crise sur les comptes 2020 sont incertains et inconnus à ce stade. Au cas particulier de la société concernée, le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la trésorerie, à terme, la valorisation des actifs pourraient être impactés dans les mois à venir.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	28 897 419	15 160 000	28 878 570	15 840 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>28 878 570</b>	<b>15 160 000</b>	<b>28 878 570</b>	<b>15 840 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>28 897 419</b>	<b>15 160 000</b>	<b>28 878 570</b>	<b>15 840 000</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 1	ACQUISITIONS 2020 2	TOTAL AU 31/12/20 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/19 4	DÉPENSES 2020 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/20 6 = 4+5	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
2007	2/4, rue de la Loge	BEZIERS	232 000	-	232 000	654 875	-	654 875	886 875
2007	26, rue des Jacobins	SAINTES	370 000	-	370 000	574 211	-	574 211	944 211
2008	52, rue de Guisnes	TOURCOING	99 918	-	99 918	273 373	-	273 373	373 291
2007	6, rue St Michel	SAINTES	205 000	-	205 000	381 077	-	381 077	586 077
2007	7/9, rue Fondère	SETE	1 045 000	-	1 045 000	1 491 420	-	1 491 420	2 536 420
2008	8, rue Magnanat	SARLAT	700 000	-	700 000	1 443 641	-	1 443 641	2 143 641
2008	125, rue Fondue Haute	CAHORS	1 480 000	-	1 480 000	3 076 274	-	3 076 274	4 556 274
2008	9, rue Chênebouterie	PUY EN VELAY	150 000	-	150 000	1 078 495	-	1 078 495	1 228 495
2008	16, rue Elie Berthet	LIMOGES	935 000	-	935 000	1 558 982	-	1 558 982	2 493 982
2009	9, rue de Strasbourg	NANTES	2 200 000	-	2 200 000	1 676 592	-	1 676 592	3 876 592
2007	23 bis, rue des Anciens Combattants	BEZIERS	290 000	-	290 000	631 813	-	631 813	921 813
2008	2, rue Rousset	SARLAT	240 000	-	240 000	412 217	-	412 217	652 217
2008	62/64, rue Dugommier	PERPIGNAN	369 500	-	369 500	691 771	-	691 771	1 061 271
2008	41, rue des Soubirous	CAHORS	230 000	-	230 000	593 739	-	593 739	823 739
2007	93, rue Mouvaux	ROUBAIX	122 745	-	122 745	583 950	-	583 950	706 695
2008	20, rue des Colonels Lacuée	AGEN	340 000	-	340 000	767 762	-	767 762	1 107 762
2010	34 à 38, rue des Lices	AVIGNON	556 279	-	556 279	1 479 825	18 849	1 498 674	2 054 953
2010	105, bvd Charles V & Rue Haute	HONFLEUR	562 500	-	562 500	899 464	-	899 464	1 461 964
2012	Rue Mouvaux (parkings)	ROUBAIX	15 000	-	15 000	0	-	-	15 000
2011	95, rue Mouvaux	ROUBAIX	60 000	-	60 000	406 148	-	406 148	466 148
<b>TOTAL I</b>			<b>10 202 942</b>	<b>-</b>	<b>10 202 942</b>	<b>18 675 628</b>	<b>18 849</b>	<b>18 694 477</b>	<b>28 897 419</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
<b>TOTAL II</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Avances et Versements sur compromis d'achat</b>									
<b>TOTAL III</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>10 202 942</b>	<b>-</b>	<b>10 202 942</b>	<b>18 675 628</b>	<b>18 849</b>	<b>18 694 477</b>	<b>28 897 419</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	1 127	1 127	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES</b>				
Immeubles en cours de réhabilitation	28 897 419	-	28 897 419	28 878 570
Travaux en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>28 898 546</b>	<b>1 127</b>	<b>28 897 419</b>	<b>28 878 570</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>91 868</b>	<b>17 258</b>	<b>74 611</b>	<b>73 434</b>
Clients et comptes rattachés	123 817	-	123 817	147 290
Autres créances	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Banque	4 220	-	4 220	153 645
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>219 905</b>	<b>17 258</b>	<b>202 648</b>	<b>374 369</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Frais d'émissions d'emprunts à étaler	9 382	-	9 382	25 464
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>9 382</b>	<b>-</b>	<b>9 382</b>	<b>25 464</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>29 127 833</b>	<b>18 385</b>	<b>29 109 449</b>	<b>29 278 403</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>Capital</b>	<b>22 003 200</b>	<b>22 003 200</b>
Capital souscrit	-	-
<b>Primes d'émission</b>	<b>185 313</b>	<b>185 313</b>
Prime d'émission	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-	-
Report à nouveau	-1 018 857	-950 107
Résultat en attente d'affectation	-128 740	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-114 033</b>	<b>-197 490</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>20 926 883</b>	<b>21 040 916</b>
Provisions pour risques	90 049	90 049
Provision pour gros entretien	73 788	101 886
<b>TOTAL II</b>	<b>163 837</b>	<b>191 935</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts et dettes financières	7 909 186	7 909 186
Cautions Locataires	56 954	61 692
Clients créditeurs	2 155	6 428
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 225	62 779
Dettes fiscales	4 042	1 868
Autres dettes	11 168	3 600
<b>TOTAL III</b>	<b>8 018 730</b>	<b>8 045 553</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>29 109 450</b>	<b>29 278 404</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT AU 31/12/2020
<b>PROVISION POUR GROS ENTRETIEN</b>	
Montant au 31/12/2019	101 886
Dotations 2020	-
Reprises 2020	28 098
Montant au 31/12/2020	73 788
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	
Montant au 31/12/2019	90 049
Dotations 2020	-
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	90 049
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2019	99 129
Dotations 2020	17 258
Reprises 2020	99 129
Montant au 31/12/2020	17 258
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2019	25 464
Dotations 2020	-16 082
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	9 382

## Informations sur les délais de paiement

### SCPI Pierre Investissement6 AU 31/12/2020

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présenterons dans les tableaux suivant la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2020, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance de la SCPI.

FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	32 826	-	-	56 976	89 802
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	4,70%	-	-	8,15%	22,83%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal-article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-
FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1JOUR ET PLUS)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	35 225	-	-	5 366	40 591
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice	-	5,23%	-	-	0,80%	-
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (TTC)	-	-	-	-	-	-
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisé (contractuel ou légal-article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	-	-	-	-	-	-

## Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/19	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/20
<b>Fonds collectés</b>	<b>27 369 200</b>	-	<b>27 369 200</b>
+ Cessions d'immeubles	0	-	0
+ Emprunt	7 900 000	-	7 900 000
+ Divers (subventions ANAH)	-	-	-
- Frais imputés sur PE	-5 180 687	-	-5 180 687
- Frais d'acquisition et travaux immobilisés	-28 878 570	-18 849	-28 897 419
- Frais d'acquisition (non récup.)	-	-	-
- Frais d'emprunt (IRA)	-73 711	-	-73 711
- RAN débiteur	-950 157	-197 490	-1 147 647
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>186 075</b>	<b>-216 339</b>	<b>-30 264</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	2020	2019
<b>CAPITAUX FIXES</b>		
Ressources durables	28 999 905	29 142 036
Actif immobilisé	28 897 419	28 878 570
<b>Fonds de roulement</b>	<b>102 485</b>	<b>263 466</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>		
Stocks en cours	-	-
Clients	74 611	73 434
Autres créances	133 199	172 754
<b>Besoin d'exploitation</b>	<b>207 809</b>	<b>246 188</b>
Fournisseurs	35 225	62 779
Autres dettes	74 319	73 588
<b>Ressources d'exploitation</b>	<b>109 544</b>	<b>136 367</b>
<b>Besoins en fonds de roulement</b>	<b>98 265</b>	<b>109 821</b>
<b>Excédents en fonds de roulement</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SYNTHÈSE</b>		
Fonds de roulement	102 485	263 466
Excédents en fonds de roulement	-	-
Besoins en fonds de roulement	98 265	109 821
<b>Trésorerie immédiate</b>	<b>4 220</b>	<b>153 645</b>

## Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1 (2016)	DOTATION		REPRISE		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	84 106	-	-	-	30 430	53 676
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	-	-	-	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	900	-	-	-	-1 932	2 832
Dépenses prévisionnelles sur N+4	8 800	-	-	-	-200	9 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	8 080	-	-	-	-200	8 280
<b>TOTAL</b>	<b>101 886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 098</b>	<b>73 788</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 6,

## 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 6 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 Commissaires 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 l'organisation interne 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 de l'article L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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 la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » 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 notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'Expert immobilier indépendant.

## Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

## Responsabilités de la Société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 – La Défense,

Le Commissaire aux comptes  
**Gilles Magnan**

## 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 civile de placement immobilier Pierre Investissement 6,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 passée 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**

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Commission de souscription (statutaire) – Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de souscription, fixée à 14,40% TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI Pierre Investissement 6 à la Société de gestion qui couvre :

- Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux ;
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Pierre Investissement 6.

#### **Commission de gestion (statutaire) – Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 prévoit que la Société de gestion perçoive à titre d'honoraires de gestion, une commission dont le taux est fixé à 9,6% TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion du patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 6.

Cette commission se répartit comme suit :

- 8,40% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI Pierre Investissement 6 ;
- 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 62 337 € TTC au titre de cette commission.

#### **Commission de gestion de trésorerie (statutaire) – Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 prévoit que la Société de gestion perçoive une commission de gestion de trésorerie, fixée à 14,40% TTC des produits financiers nets de frais de gestion afin de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des derniers chantiers de réhabilitation.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Pierre Investissement 6.

#### **Commission de cession immobilière (statutaire) – Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 prévoit pour la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 0,60% TTC du prix de cession des actifs.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Pierre Investissement 6.

#### **Commission de cession de parts sociales (statutaire) – Inter Gestion REIM**

L'ARTICLE 18 des statuts prévoit pour toute cession de parts une commission :

Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 € TTC. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année de l'indice INSEE du coût des services.

Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra la commission de 7,20% TTC du montant de la transaction.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI Pierre Investissement 6.

#### **Honoraires de révision comptable - Inter Gestion GROUPE**

Le 2 janvier 2018, la SCPI Pierre Investissement 6 a signé un avenant n° 1 à la convention de prestation de service du 2 février 2014 ayant pour objet de définir les modalités de réalisation et de rémunération de la prestation de révision comptable.

Cet avenant prévoit une rémunération forfaitaire annuelle de 6 450 € HT, soit une charge de 7 740 € TTC comptabilisée au titre de l'exercice 2020.

#### **Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage - Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE**

La SCPI Pierre Investissement 6 a conclu avec la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE des conventions 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 titre de l'exercice 2020, aucun honoraire de cette nature n'a été comptabilisé et versé par la SCPI Pierre Investissement 6.

Fait à Paris – La Défense,

Le Commissaire aux comptes  
**Gilles Magnan**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2020

## Chiffres clés du conseil de surveillance

### AU 31 DÉCEMBRE 2020 (TENDANCE PAR RAPPORT À 2019)

Valeur du patrimoine .....	<b>-4,3%</b>
Valeur de la part .....	<b>-10,16%</b>
Loyers appelés .....	<b>-7%</b>
Résultat de l'activité immobilière .....	<b>-11,22%</b>
Résultat net .....	<b>Déficit accru de 6,13%</b>

Comme tous les ans, grâce à son rapport annuel, le conseil de surveillance de la SCPI PI6 se doit de vous informer sur la situation de la SCPI PI6 de la manière la plus fidèle et transparente possible. Pour ce faire, des éléments factuels vont vous être proposés afin de vous faire prendre conscience de la dure réalité des problèmes rencontrés au sein de cette structure dans laquelle nous sommes tous impliqués.

Les années dernières déjà, le conseil de surveillance avait attiré votre attention sur la situation critique dans laquelle se trouvait notre SCPI et sur les difficultés pour que ses avis soient pris en considération par la Société de gestion.

Les choses ne se sont pas arrangées en 2020 bien au contraire et ce malgré les importants efforts consentis par les associés que vous avez élus au conseil de surveillance pour défendre nos intérêts communs.

Le conseil de surveillance a fait tout ce qui était dans son pouvoir pour tenter d'enrayer l'inquiétante dégradation des comptes. Malheureusement, les résultats ne sont pas au rendez-vous. La Société de gestion, dans un souci permanent d'optimiser ses propres profits aux dépens de l'intérêt des associés, est grandement responsable de l'effondrement de la valeur du patrimoine de PI6. C'est ce que nous allons essayer de vous expliquer.

Dans son rapport annuel 2019, la Société de gestion justifie la chute de plus de 30% de la valeur du patrimoine entre 2018 et 2019 par le changement d'Expert immobilier en charge de l'estimation des biens. Non convaincu par cet argument très réducteur, le conseil de surveillance a cherché une explication en organisant, à ses frais, une visite de l'immeuble que possède la SCPI à PERPIGNAN, 62/64 rue DUGOMMIER. Le choix s'est porté sur ce bien **parce que sa valeur au 31.12.2019 (300.000€) était inférieure à son prix d'acquisition (369.500€) et ce après avoir fait pour 691.771€ de travaux de rénovation soit un total de 1061 000 €**. Il a trouvé sur place un immeuble apparemment inhabité ou squatté, délabré, comme délaissé et à l'abandon (voir photos ci-après). En fait la gestion au quotidien de nombreux biens de la SCPI est tellement défaillante que tous les jours ils perdent de la valeur. La Société de gestion a bien été obligée de reconnaître l'évidence et s'est engagée

à prendre les dispositions qui s'imposent. Le même constat avait été fait, il y a deux ans, avec les deux immeubles de SARLAT. Le conseil de surveillance attend toujours la preuve de l'efficacité des mesures prises. La Société de gestion accuse les prestataires locaux de ne pas remplir la mission pour laquelle ils sont rémunérés. Pour le conseil de surveillance, le principal responsable est la Société de gestion qui s'avère incapable d'exiger de la part du prestataire un minimum de résultats en termes de qualité et de performance.

En décembre dernier, la Société de gestion a sollicité le conseil de surveillance pour organiser une assemblée générale des associés **afin de pouvoir vendre l'immeuble de TOURCOING. Ce bien, qui était estimé à 330.000€ en décembre 2018 a vu sa valeur chuter à 210.000€ en décembre 2019, et sera finalement vendu 190.000€ alors que son prix de revient est de 373.291€**. Rien que sur cette opération, la SCPI devrait perdre plus de 180.000 €, montant qui représente quasiment la moitié de l'investissement initial. À cette occasion le conseil de surveillance a souligné que ce bien était inoccupé depuis plusieurs années (28 k€ de loyer perdu) et que des problèmes d'étanchéité de toiture avaient provoqué d'importants dégâts à l'intérieur de la bâtisse. Toujours le manque de surveillance de la part du gestionnaire du bien. La remise en état aurait nécessité 28.000€ de travaux de réhabilitation. Pour TOURCOING, comme pour PERPIGNAN et comme pour SARLAT, les mêmes causes produisent les mêmes effets. Le manque de contrôle par le donneur d'ordre Inter Gestion REIM de la qualité des prestations effectivement réalisées a pour conséquence une dégradation rapide du bien et un effondrement de sa valeur marchande.

Après avoir réalisé des travaux de rénovation de piètre qualité à des tarifs nettement supérieurs aux prix du marché, après avoir investi dans des endroits sans perspective intéressante de valorisation, la Société de gestion ne mobilise pas les moyens, ni en nombre ni en compétence, pour que les biens de la SCPI soient bien gérés au quotidien. C'est le triste constat que le conseil de surveillance est bien obligé de faire à présent.

Comparés à ceux de 2019, les principaux résultats financiers de l'année 2020 se sont dégradés:

- Les loyers appelés ont diminué de 644.499€ en 2019 à 603.038€ en 2020 (-7%)
- Le coût de la gestion locale des immeubles a augmenté de 41.324€ à 47.365€ (+15%)
- la valeur estimée du patrimoine s'est encore dégradée de 15.840.000€ à 15.160.000€ (-4.3%)
- La valeur de réalisation de la part a donc elle aussi encore diminué de 2.327,62€ à 2.091,18€ (-10,16%)

**Cette valeur de 2091,18€ est à comparer aux 8.000€ par part investis par les associés**

- Le résultat de l'activité immobilière a chuté de 297.131€ à 263.799€ (-11,22%)
- Hors charges exceptionnelles, le résultat net (déficit) s'est creusé de -107.441€ à -114.033€ (+6,13%)
- **La trésorerie a fondu de 153.645€ à 4.220€**

Cette situation de la trésorerie fait poindre un vrai danger de mise en cessation de paiements, donc de liquidation où nous aurions les mains liées pour défendre nos intérêts par exemple fixer le prix de vente minimum et éviter une « braderie » qui viendrait accroître le désastre financier de cette SCPI.

Suite au jugement du tribunal administratif de MONTPELLIER intervenu en décembre dernier, une partie des subventions accordées par l'ANAH pour la rénovation des immeubles de PERPIGNAN et de BEZIERS va devoir être remboursée. Le principal argument évoqué par le tribunal administratif est **le non respect des termes de la convention signée avant travaux par la Société de gestion**. Le conseil de surveillance considère que, dans cette affaire, la SCPI n'a pas à supporter les conséquences des insuffisances de la Société de gestion. Si une subvention a été accordée, c'est que la SCPI y avait droit. Si la Société de gestion a signé la convention, c'est qu'elle considérait être en mesure de respecter ses engagements. L'enjeu est suffisamment important, 102.491€, pour que le conseil de surveillance cherche à préserver les intérêts de la SCPI en se retournant contre la Société de gestion. Pour votre information, il existe d'autres immeubles qui ont bénéficié de subventions de l'ANAH et qui sont peut être aussi sous le même risque de non respect des engagements généré par le manque de professionnalisme de Inter Gestion REIM. Nous demanderons à Inter Gestion REIM de faire un inventaire du risque complémentaire en cours

La SCPI ne sera pas en mesure de rembourser à son terme les 7.900.000€ d'emprunt qu'elle doit rembourser en juin 2021. À la demande du conseil de surveillance, le sujet a été régulièrement abordé en réunion avec la Société de gestion afin de s'assurer que les conditions du nouvel emprunt soient dans les meilleures normes possibles du marché pour une SCPI. Actuellement, les charges de l'emprunt s'élèvent à 254.380€ par an et une économie substantielle pourrait être faite sur ce poste de dépense les années prochaines.

Compte tenu de la tendance actuelle qu'on a peu de chance de voir s'inverser, il est fort probable que nous, associés de la SCPI, puissions perdre jusqu'à 80% de notre investissement initial, après impôts sur les plus-values et commissions sur les ventes. Quant à l'échéance, c'est l'incertitude pour l'instant puisque la durée de la SCPI a été prorogée sur proposition d'Inter Gestion REIM, acceptée par le conseil de surveillance et votée en assemblée générale. Cette prorogation était nécessaire pour optimiser les conditions du nouvel emprunt (§ ci-dessus), afin de nous permettre de vendre les immeubles sans précipitation et sans les « brader ». Elle a été votée par une majorité d'associés lors de l'AG de janvier 2021. Nous sommes dans un tunnel, sans échappatoire possible et sans vision précise sur l'issue.

Face à ce constat et aux nombreuses critiques que le conseil de surveillance est en droit de faire vis-à-vis de la Société de gestion, le conseil de surveillance a alerté l'AMF sur la situation catastrophique dans laquelle se trouve la SCPI. Il a également vainement tenté de rencontrer les dirigeants de la Société de gestion pour engager, dans un esprit constructif de conciliation, une procédure pertinente de redressement. De nombreux associés ont exprimé leur mécontentement et leurs inquiétudes en écrivant à Inter Gestion REIM ou en alertant la presse. Mais pour l'instant, toutes ces initiatives sont restées sans effet sur la posture inflexible et méprisante du dirigeant de la Société de gestion.

Les éditoriaux du PDG de la Société de gestion accompagnant les bulletins d'information et le rapport annuel sont toujours aussi lénifiants et sans intérêts pour les associés. Le conseil de surveillance a demandé plusieurs fois que dans ces éditoriaux ne soit pas consacré à des informations très générales sur le marché de l'immobilier national que chacun peut retrouver « à la une » de tous les journaux spécialisés, mais qu'y soit développée une analyse pertinente des contextes locaux pesant sur l'évolution de la valeur des biens de la SCPI dans les villes où la SCPI possède des immeubles. Sur ce sujet comme sur d'autres, les propositions du conseil de surveillance restent lettres mortes.

**Un fait récent, important à signaler :** en 2018 Intergestion a attaqué auprès du tribunal de Paris notre SCPI, car l'assemblée des associés avait voté pour réduire la commission de liquidation des immeubles nouvellement créée de 6% à 0.6%. Le jugement vient d'être rendu et il n'est pas favorable à la SCPI puisqu'il donne raison à Inter Gestion REIM. L'écart de valeur entre les 2 chiffres n'est pas loin de 800 000 €. Considérant que les intérêts de la SCPI n'ont pas été assez pris en compte dans l'instruction de ce contentieux, le conseil de surveillance a décidé de tout mettre en œuvre pour qu'il y ait appel du jugement.

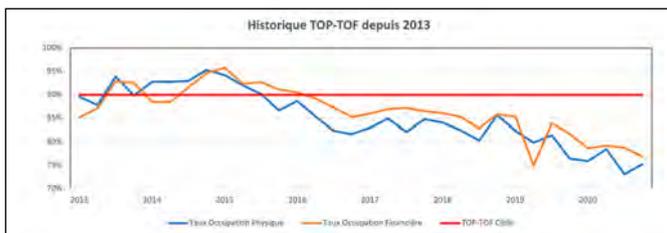
Comme la situation semble se dégrader quotidiennement, le conseil de surveillance se trouve contraint de prendre des initiatives avec en particulier la proposition de nouvelles résolutions à soumettre aux votes des associés réunis en assemblée générale. À cette occasion, le conseil de surveillance compte sur le soutien d'un maximum d'associés pour imposer à la Société de gestion des actions contraignantes qui vont dans le sens de nos intérêts. Compte tenu du calendrier, la teneur de ces projets de résolutions n'est pas finalisée à l'heure où nous écrivons ce rapport.

# BILAN CHIFFRÉ PI 6 - 2020

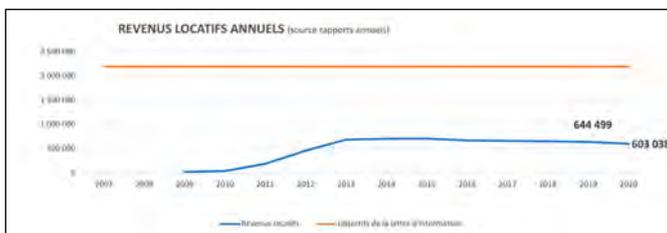
## Les années se suivent et malheureusement se ressemblent !

Si 2019 était une mauvaise année, 2020 continue sur la même tendance entamée depuis 2016, **avec des indicateurs qui sont tous au ROUGE**. Mieux qu'un long discours les tableaux ci-dessous parlent d'eux-mêmes.

Les taux d'occupation plafonnent à 75%, bien loin de la cible de 90% qui permettrait une certaine rentabilité de la SCPI, et à un point bas historique depuis que tous les immeubles sont disponibles à la location. Certes la crise de la COVID n'aide pas, mais les besoins de rénovation sur un certain nombre de biens (malgré les travaux initiaux il y a dix ans seulement) n'incitent nullement les candidats à la location à les choisir.



Les revenus locatifs sont donc eux aussi à un point bas depuis 2013, à moins de 30% de la promesse initiale faite lors de notre investissement dans la SCPI. Avec la conséquence sur le rendement brut de notre investissement qui plafonne autour de 2%. Nous estimons que ces résultats sont la conséquence directe des choix initiaux faits par la Société de gestion quant aux villes où investir.



Pour la troisième année consécutive la SCPI enregistre en conséquence un résultat négatif, comme en 2019, de plus de 100 000€ de pertes.



Le résultat cumulé s'enfoncé donc encore plus dans le rouge, avec plus de 1,2 M€ (millions d'euros) de déficit cumulé. À titre d'information, les revenus cumulés de gestion pour Intergestion et ses filiales durant la vie de la SCPI sont eux de 3,4 M€, sans compter les commissions de prospection de capitaux de 3,9 M€ (dont certaines redonnées aux intermédiaires financiers qui ont participé à la commercialisation).



Plus grave concrètement, la SCPI détruit de la valeur depuis 3 ans maintenant, avec une consommation de cash qui s'est encore aggravée en 2020 : près de 150 000€ de cash consommé ! Ce qui amène la SCPI à une situation limite en termes de trésorerie. Il ne restait plus que 4 220 € de disponible en trésorerie au 31 décembre 2020 !!



Enfin la valeur de la part a légèrement baissé en 2020, pour atteindre 15 M€, soit 34% de moins que la valeur initiale. Ceci dans un marché immobilier qui se porte bien bon an mal an, selon les éditoriaux réguliers du Président d'Intergestion. Cherchez l'erreur !



La valeur de réalisation de la part tombe ainsi à 2 091€ exactement, soit une perte de près de 75% de la valeur initiale. À noter qu'il faudra déduire de cette valeur lors de la revente des biens d'une part les impôts sur la plus-value immobilière (oui c'est malheureusement le cas, malgré les baisses de valeur du capital immobilier), et d'autre part les commissions de vente ou liquidation de InterGestion. Donc une perte supérieure à 80% du capital initialement investi. Les gains fiscaux enregistrés dans les premières années sont très très loins de compenser cette perte !

Ces derniers chiffres illustrent parfaitement la destruction de valeur et les promesses non tenues depuis 15 ans de gestion.



Afin de permettre à chaque associé de nous contacter et de nous poser les questions qu'il souhaite, nous vous donnons ci-après les coordonnées des associés qui sont membres du conseil de surveillance et qui se proposent de répondre à vos sollicitations :

**Marie Laure PELLOTIER** : 5, rue Claude FAYE 69009 LYON, T : 0631921551, Mail : mlaurepellotier@gmail.com

**Marc OUTTIER** : 5, av de la Pêcherie 35800 DINARD, T : 0680135555, Mail : marcouttier@yahoo.fr

**Alain GRAFTIEAUX** : 29, rue Aristide BRIAND 51430 TINQUEUX, T : 0658253391, Mail : alain.graftieaux@wanadoo.fr

**Patrick HANS** : 3, rue de FLAXLANDEN 68720 ZILLISHEIM, T : 0680117309, Mail : patrick.hans@laposte.net

**Jean THORIN T** : 0783255160), Mail : thorin.jean@gmail.com

Pour le conseil de surveillance,  
**Marie Laure PELLOTIER sa Présidente**

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

### Quatrième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour l'exécution de sa mission au titre de l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 114 033 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -128 740 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 261 630 €.

### Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation de reconstitution 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	20 926 883	6 086,94
Valeur de réalisation	7 263 250	2 112,64
Valeur de reconstitution	9 070 578	2 638,33

### 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 pour les exercices à courir et ce jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €, 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

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

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Neuvième résolution

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'ARTICLE 26 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'ARTICLE restera inchangé.

### Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire 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.

# PROJET DE RESOLUTIONS NON AGREES PAR LA SOCIETE DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Exposé des motifs

La SCPI entre dans la phase de cession de ses actifs. Les associés veulent faire le bilan final des opérations conduites par la Société de gestion au moyen des capitaux qu'ils ont apportés.

Cela concerne le bilan global des opérations toutes dépenses confondues, comme celui concernant la partie financée uniquement par la SCPI, afin d'en tirer les enseignements qui s'imposent.

Or, les éléments disponibles dans les rapports annuels relatifs aux derniers exercices ne permettent pas de dresser précisément et objectivement ces bilans, par opération immobilière.

En effet, le montant des subventions attribuées par immeuble et le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation de ces mêmes immeubles n'ont pas été publiés dans les derniers dossiers envoyés aux associés par la Société de gestion.

Ces demandes ont déjà été formulées à plusieurs reprises par le conseil de surveillance, mais la Société de gestion n'y a pas donné suite.

Concernant l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation qui a été assurée par une Société faisant partie d'Inter-Gestion Groupe, le Code monétaire et financier impose à la Société de gestion d'en communiquer le coût aux associés (conventions visées par l'article L.214-106). Pour rappel, l'article L 533-22-2-1 du Code monétaire et financier stipule que « Toutes les informations, y compris les communications à caractère promotionnel, adressées par une Société de gestion de portefeuille à des investisseurs présentent un contenu exact, clair et non trompeur. »

Notamment dans ce cadre, et à ce titre, les associés de Pierre Investissement 6 sont en droit d'exiger de la part de la Société de gestion le respect de la loi et de connaître le montant total des dépenses qui ont été engagées pour rénover les immeubles et non pas uniquement celui imputés strictement sur les comptes à la SCPI.

### Onzième résolution - (texte de la résolution n° 1)

L'assemblée générale décide que la Société de gestion établira un document spécifique comportant les éléments suivants :

- le montant des subventions accordées à la SCPI, immeuble par immeuble
- les montants payés à l'assistance à maîtrise pour les travaux de rénovation des biens de la SPI, montants à reprendre immeuble par immeuble.

Ce document sera adressé à chaque associé dans les 6 (six) mois suivant l'adoption de la présente résolution.

L'ensemble de tous ces éléments seront intégrés à tous rapports annuels de gestion à compter de celui relatif à l'exercice 2021.

### Exposé des motifs

Suite à la chute brutale de la valeur d'expertise des biens de la SCPI en 2019, des membres du conseil de surveillance ont décidé de visiter, sur leur temps personnel et à leurs frais, plusieurs immeubles en 2020.

Ils se sont rendu compte à cette occasion de nombreux manquements graves en matière d'entretien au quotidien de ces immeubles, en particulier celui de PERPIGNAN. Ceci explique pour partie le fait que sa valeur d'expertise soit à ce jour inférieure à son prix d'acquisition et ce, après que et bien que d'importants travaux de rénovation coûteux aient été réalisés.

Ce constat peut expliquer également les difficultés rencontrées en matière de relocation. Par le passé et à plusieurs reprises, le conseil de surveillance a déjà demandé ès-qualité, à la Société de gestion, d'organiser une visite d'un immeuble par an. La Société de gestion n'a jamais accédé à cette demande. On est en droit de le regretter aujourd'hui.

Comme la Société de gestion ne semble pas consciente de la gravité de la situation, les associés veulent imposer à la Société de gestion des visites sur place afin de faire, avec le conseil de surveillance, un constat contradictoire permettant de décider les mesures correctrices les plus pertinentes à prendre en urgence. Compte tenu de la situation, la pérennité des biens de la SCPI est en jeu.

L'argument d'Inter-Gestion qui soutient que les appartements ne peuvent pas être visités parce qu'ils sont occupés ne tient pas. Un locataire a l'obligation d'accepter la visite du propriétaire au moins une fois par an.

Par conséquent, les associés veulent qu'au moins deux visites d'immeubles par an soient organisées par la Société de gestion. L'objectif est d'établir un diagnostic contradictoire de l'état des immeubles concernés et que soient prises toutes les décisions conservatoires qui s'imposent.

### Douzième résolution - (texte de la résolution n° 2)

Sur proposition du conseil de surveillance, la Société de gestion programmera au moins deux visites d'immeubles par année civile, la première intervenant avant le 31 décembre 2021.

Un immeuble sera choisi par la Société de gestion, le deuxième par le conseil de surveillance.

L'exploitant local du bien visité sera convoqué à cette visite.

Un rapport de visite contradictoire sera établi et signé par les trois parties : Inter-Gestion, le gestionnaire du bien, le conseil de surveillance et les conseils qu'il pourrait juger utile de solliciter.

Les associés résidant dans le département concerné seront préalablement informés de la date, du lieu et des modalités requises dans le cas où ils souhaiteraient y participer.

### Exposé des motifs

Dans le contentieux qui oppose la SCPI la Société de gestion au sujet de la résolution votée en assemblée générale du 27 juin 2018, le tribunal judiciaire de Paris a jugé que la Société Inter Gestion REIM ne sera pas tenue d'appliquer les dispositions de ladite résolution pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement. L'avocat représentant la SCPI dans cette affaire a conseillé de faire appel de la décision de justice.

Rappelons que ce contentieux porte sur la commission de cession d'actifs s'élevant à 6% des produits de la vente des biens votée lors de l'assemblée générale de juin 2016 à l'initiative d'Inter Gestion REIM. L'enjeu financier pour la SCPI est de l'ordre de 1.000.000€.

Sur les conseils de leur avocat, 5 membres du conseil de surveillance accompagnés de 3 autres associés ont donc déposé une requête auprès du tribunal judiciaire de Paris pour que soit nommé un mandataire ad hoc qui aurait comme mission de représenter la SCPI au cours de la procédure d'appel.

### Treizième résolution - (texte de la résolution n° 3)

L'assemblée générale approuve l'initiative prise par plusieurs associés de suivre les préconisations de l'avocat ayant défendu les intérêts de la SCPI en première instance en interjetant appel de la décision du Tribunal Judiciaire de Paris et rappelle que les frais engendrés dans cette procédure seront supportés par la SCPI.

### Exposé des motifs

Dans les deux contentieux avec l'ANAH comme dans celui avec les Compagnons de la Vienne, le même avocat a défendu les intérêts de la SCPI et de ceux de la Société de gestion. Dans tous ces contentieux, c'est la SCPI qui vient d'être condamnée à payer et à supporter les frais de justice. Or, dans leurs motivations, les tribunaux mettent en exergue des manquements graves et concordants relevant de la responsabilité de la Société de gestion.

Les membres du conseil de surveillance entendent donc engager des actions pour que ce ne soit pas la SCPI qui supporte seule les conséquences financières importantes de toutes ces décisions de justice. En effet ils considèrent que si la mission devant être assurée par la Société de gestion avait été bien exécutée, jamais ces contentieux n'auraient existé.

Ainsi, dans le contentieux avec l'ANAH, c'est Inter Gestion REIM qui a décidé d'aller en justice sans débat préalable au sein du conseil de surveillance. Quant au conflit avec l'entreprise « Les Compagnons de la Vienne », c'est Inter Gestion REIM qui a décidé à tort et de son propre chef de ne pas payer des travaux pourtant réalisés par l'entreprise.

Pour ce faire la SCPI, va devoir engager des frais de conseil et d'expertise en vue d'engager les démarches de défense des intérêts des associés qui s'imposent.

### Quatorzième résolution - (texte de la résolution n° 4)

L'assemblée générale décide que la SCPI dispose à compter de l'exercice 2021 d'un budget pour lui permettre de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, et de couvrir

les frais de conseil et d'expertise en vue de défendre les intérêts des associés, représentés par le conseil de surveillance, dans les contentieux qui opposent la SCPI à la Société de gestion suite aux décisions de justice. Ce budget sera mis à disposition du conseil de surveillance. Au titre de l'exercice 2021, ce budget est de soixante-quinze mille euros (75 000 €) TTC

### Exposé des motifs

Compte tenu de la situation financière inquiétante de la SCPI, le risque de se retrouver en situation de cessation de paiement est important. En effet la disponibilité financière de la SCPI n'est que de 4.220€ à fin décembre 2020.

Il est donc impératif que la Société de gestion prenne des dispositions drastiques pour éviter pareille extrémité car les conséquences pourraient alors être dramatiques pour la SCPI.

Il est nécessaire également que le conseil de surveillance soit tenu régulièrement informé de la situation, information concernant le niveau de la trésorerie de la SCPI notamment.

### Quinzième résolution - (texte de la résolution n° 5)

La situation de la trésorerie exige que la Société de gestion prenne les dispositions qui s'imposent pour qu'en aucun cas la SCPI ne se retrouve en cessation de paiement. La Société de gestion doit informer le conseil de surveillance des dispositions prises et l'alerter impérativement en cas de toute nouvelle dégradation.

### Exposé des motifs

Depuis plusieurs exercices et alors que la situation de la SCPI le nécessitait, la Société de gestion s'est opposée avec constance à l'organisation de réunions supplémentaires demandées par le conseil de surveillance. En effet la Société de gestion se refuse d'organiser et de participer à plus de deux réunions par an, alors même que sa présence est indispensable. Le conseil de surveillance considère même que la situation de la SCPI ne se serait pas autant dégradée si des échanges plus réguliers, plus documentés et plus constructifs avec la Société de gestion avaient pu être mis en place.

De plus, on s'aperçoit bien que les dossiers de vente des biens décidés en assemblée générale n'avancent pas aussi vite que prévu et qu'il convient de mettre rapidement en place un plan d'actions ainsi que des outils de pilotage qui nécessite une concertation plus constructive et plus régulière entre la Société de gestion et le conseil de surveillance. Dans un marché immobilier baissier, plus le temps passe plus la valeur du bien diminue. La SCPI n'a donc aucun intérêt à ce que les ventes décidées s'éternisent. L'objectif de cette résolution est d'imposer à Inter-Gestion l'organisation, en sa présence, de toutes les réunions du conseil de surveillance nécessaires à la bonne marche de la SCPI et surtout à son redressement.

### Seizième résolution - (texte de la résolution n° 6)

L'assemblée générale décide que la Société de gestion organise et participe à toutes les réunions à l'initiative du président du conseil de surveillance ou à son initiative propre, ces réunions pouvant être tenues en présentiel ou en téléconférence.

## 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