RAPPORT ANNUEL 2018

Pierre Investissement 6

Inter Gestion
REIM

PHOTO NON CONTRACTUELLE

SOMMAIRE

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport de la Société de gestion**

20 **Les comptes au 31 décembre 2018**

24 **Annexes financières**

30 **Rapport du Commissaire aux comptes**

34 **Rapport du conseil de surveillance**

38 **Projets de résolutions**

42 **Glossaire**

PRÉSENTATION

PHOTO NON CONTRACTUELLE

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
N° de Visa AMF 07-31 en date du 27 novembre 2007.

Organe de gestion

Société de gestion INTER GESTION

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT – 62, RUE DE LA CHAUSSÉE D'ANTIN, 75 009 Paris, représentée par Mme. Kahina Ait-Aoudia, Société inscrite à la compagnie régionale de Caen.
Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4
Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Expert Immobilier

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Conseil de surveillance

Monsieur Alain Alzy, Madame Catherine Berthol, Monsieur Alain Graftieaux, Monsieur Patrick Hans (secrétaire), Monsieur Marc Outtier (président), Madame Marie-Laure Pellotier, Monsieur Bernard Porteres et Monsieur Jean Thorin.

Les mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de 2019 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Comme en 2017, les voyants du marché de l'immobilier résidentiel de l'année 2018 sont restés au vert avec un nombre de transactions dans l'ancien qui s'est établi à 965 000 ventes (+0,3%).

La hausse moyenne des prix est restée soutenue avec une grande hétérogénéité, toutes les régions n'étant pas logées à la même enseigne. Comme le note la FNAIM, pour un prêt de 160 000 € sur 20 ans, l'on peut acheter 17 m² à Paris mais jusqu'à 71 m² à Rouen.

Les écarts de prix sont marqués par une disparité grandissante creusant les différences entre les secteurs très recherchés et notamment les plus dynamiques en termes d'emplois et le reste de la France.

C'est peu dire qu'un gouffre s'est installé autour de Paris qui a vu les prix grimper de 50% en 10 ans et doubler entre 2007 et 2017. Ainsi pour se rendre propriétaire dans la capitale il ne faut pas compter moins de 8 000 € du m² si l'on s'intéresse au dix-neuvième arrondissement.

Des taux d'intérêt très bas - on peut emprunter autour de 1,6% sur 20 ans - et des banques plus accommodantes en termes d'apport personnel, favorisent toujours cette dynamique du marché immobilier ancien.

Plus contrasté est le marché du neuf qui a montré des signes de ralentissement. Si l'activité reste soutenue, le bilan des ventes de logements neufs en 2018 accuse un recul de 10,5% à 150 783 unités indique la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Les ventes aux particuliers baissent de 7,3% et celles aux investisseurs baissent nettement de 13,2%, là aussi avec des disparités régionales marquées : elles progressent de 16% en Ile de France.

Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, y voit pour 2019 une alerte plutôt qu'une alarme, *« il faut réagir rapidement, suivant trois axes pour produire des logements plus abordables : cesser d'effrayer les ménages qui investissent par des messages confus sur la fiscalité, soutenir financièrement les maires bâtisseurs qui détiennent la clé du choc de l'offre et prendre à bras le corps la question des coûts de la construction ».*

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire via le vote électronique ou au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.

SCPI
MALRAUX
par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 6

CHIFFRES CLÉS

263

associés de la SCPI
au 31 décembre 2018.

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 m².

4 475,81 €

La valeur de réalisation
de la société pour une part.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2018, le capital de la SCPI se répartit entre 263 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 CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE (1) PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSION AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 (2)
2006	-	-	-	-	-	-
2007	10 361 600	12 817 200	1 619	116	1 538 064	8 000
2008	20 744 400	13 016 000	1 627	236	1 561 920	8 000
2009	21 811 200	1 296 000	3 408	255	155 520	8 000
2010	22 003 200	240 000	3 438	259	28 800	8 000
2011	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2012	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2013	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2014	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2015	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2016	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2017	22 003 200	0	3 438	259	-	8 000
2018	22 003 200	0	3 438	263	-	8 000
TOTAL	22 003 200	27 369 200	3 438	263	3 284 304	8 000

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

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'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 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2006	-	-	-	-	-
2007	-	-	-	-	-
2008	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-
2010	-	-	-	-	-
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-

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 en 2021.

En début d'année 2016, la Société de gestion a procédé à un remboursement partiel anticipé à hauteur de 1 100 000 € du crédit de 9 000 000 €, en vue de porter le montant du capital restant dû à 7 900 000 € 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 2018, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- taux fixe de 3,22%
- capital restant dû 7 900 000 €
- échéance trimestrielle 63 595 €

PATRIMOINE IMMOBILIER

Immeubles

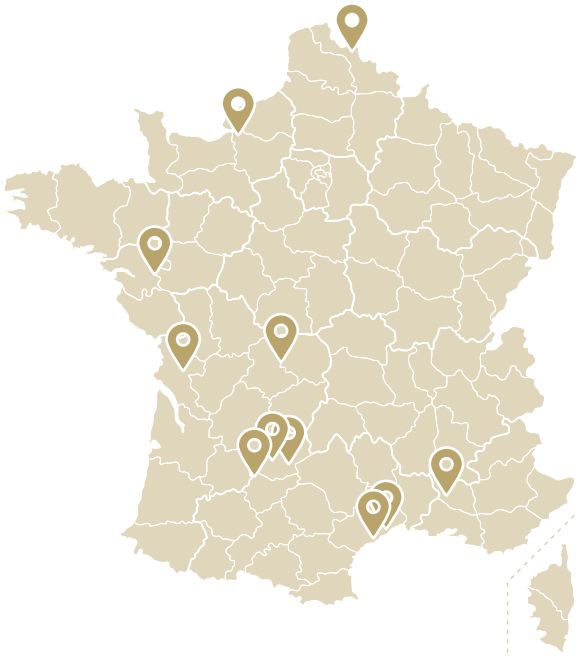
Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centre villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones 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 m² habitable.

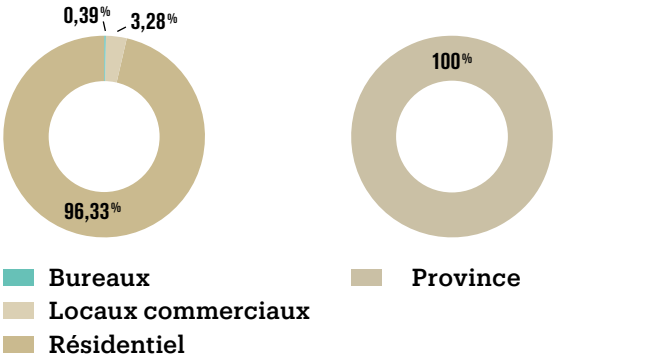
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2018 :

VILLES	ADRESSES	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES M²	NOMBRE DE LOT
BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	232 000	356	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	300	3
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000	184	2
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	327	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	185	4
SETE	7/9, rue Fondère	1 045 000	713	10
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	418	6
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000	1 632	16
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	290	4
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	853	14
PERPIGNAN	62/64, rue Dugommier	369 500	328	4
SARLAT	8, rue Magnanat	700 000	570	8
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	143	3
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	393	7
TOURCOING	52, rue de Guisnes	99 918	160	1
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 147	14
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	381	5
AVIGNON	34/38, rue des Lices	556 279	469	6
TOTAL		10 202 942	9 067	120

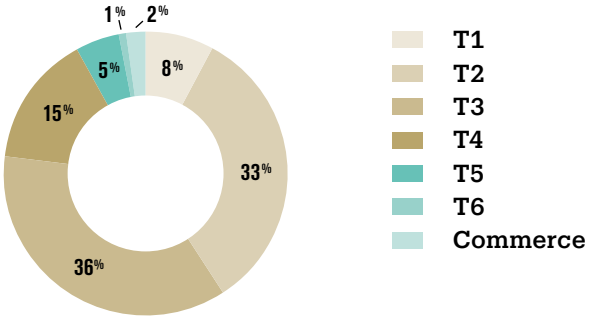
Répartition géographique du patrimoine



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 31/12/2018 s'élève à 977 418 €.

Au cours de l'exercice 2018, le total des mouvements intervenus s'élève à -102 491 €.

À la clôture de l'exercice 2018, le montant des notifications de subventions projetées est de 19 196 €.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à 654 911 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2017 s'élevaient à 662 412 €.

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 49 791 € au titre de l'exercice 2018 contre 56 525 € en 2017.

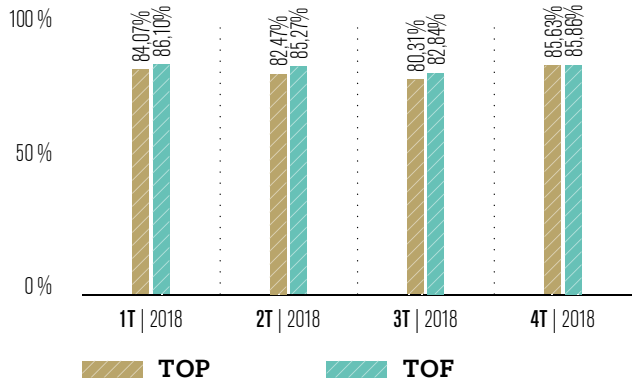
Indicateurs de performance

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.

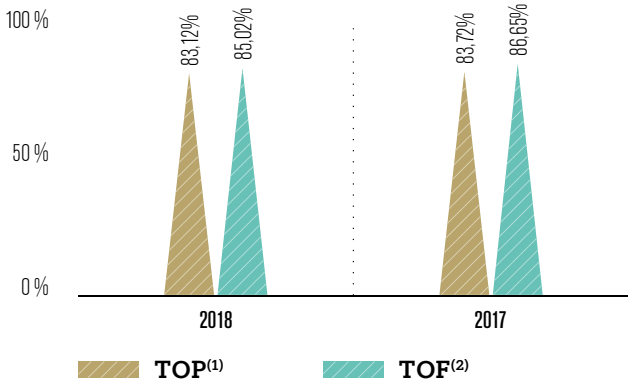
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2018



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

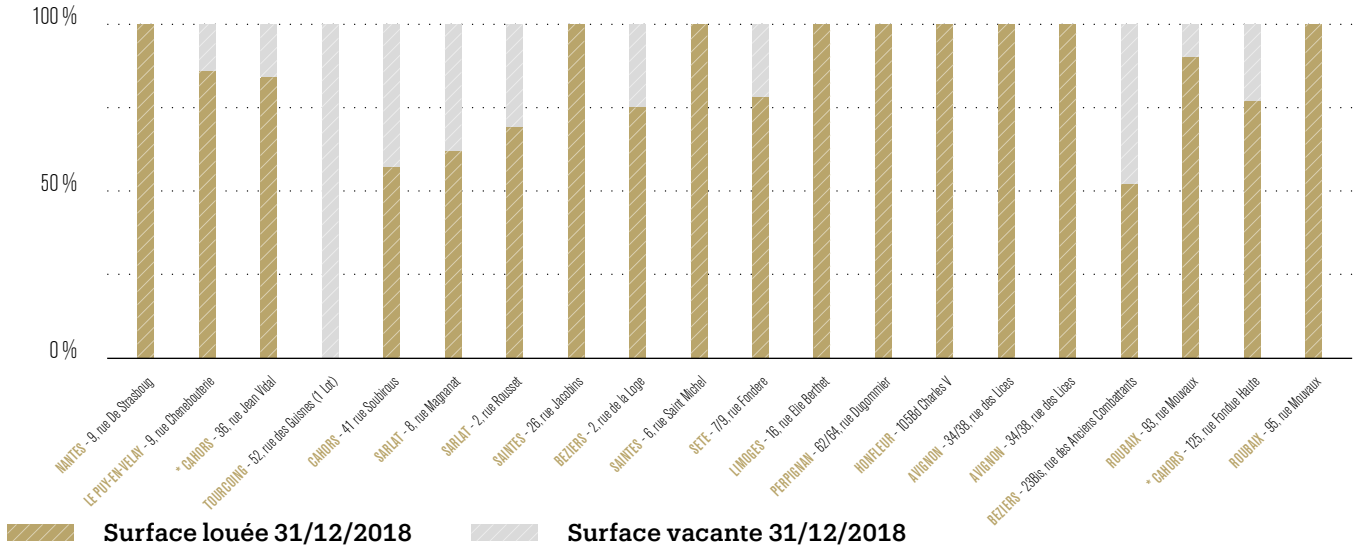


(1) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

(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 2018, sur les 19 immeubles constituant le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 6, neuf sont entièrement occupés et 10 présentent un ou plusieurs lots vacants.



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

Contentieux en cours

CONTENTIEUX LOCATIFS :

Les créances locatives datant de plus de deux ans et présentant un caractère irrécouvrable ont été passées comptablement en pertes et profit. À la clôture de l'exercice, le montant de cette charge est de 11 074 €.
La provision de 51 317 € comptabilisée au 31 décembre 2017 a été ajustée.
Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses s'élevant à 67 526 € au 31 décembre 2018.
Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de 6 mois à un 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 :

Contentieux Limoges : « Les Compagnons de la Vienne » / SCPI

La SCPI a été assignée en date du 2 janvier 2012 par la Société « Les Compagnons de la Vienne, » la SELARL « AJ Partenaires » et Maitre Capel, suite à la réalisation des travaux sur l'immeuble situé 16 rue Elie Berthet à Limoges.
Ces dernières ont demandé :

- 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 avec 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,
- Ainsi que 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, et 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 en date du 25 mai 2016, la Cour d'appel de Paris, a désigné un expert judiciaire pour analyser et étudier les éléments du dossier. L'affaire a été appelée à une audience en date du 31 janvier 2017, au terme de laquelle la Société « Les Compagnons de la Vienne » ainsi que son mandataire, Maître Capel, ont consigné les sommes à valoir sur les frais et honoraires de l'expert judiciaire.
Les opérations d'expertise sont à ce jour toujours en cours. Postérieurement au dépôt du rapport d'expertise, prévu pour mi-avril 2018, les Parties devront à nouveau déposer leurs dires en ouverture de rapport d'expertise. Cette affaire revient à une audience du 5 mars 2019, date pour laquelle il conviendra d'établir nos conclusions en appel après dépôt du rapport d'expertise.
L'affaire a été renvoyée à une date ultérieure lors de l'audience du 5 mars 2019, encore inconnue à ce jour.

Contentieux Limoges : Monsieur Courvoisier / SCPI

Dans le prolongement du contentieux mentionné ci-avant, la SCPI a été assignée en date du 26 mai 2015 par Monsieur Courvoisier, gérant de la Société « Les Compagnons de la Vienne » et de la Société « de Nonnes », afin de la voir condamnée à lui verser les sommes suivantes :

- 108.000 € au titre de sa perte de salaire ;
- 106.927 € au titre de son engagement de caution ;
- 85.954 € au titre de son compte courant d'associé ;
- 124.680 € au titre du capital social de la Société « Les Compagnons de la Vienne » ;
- 2.000 € au titre du capital social de la Société « Les Pavillons de Domine » ;
- 40 000 € au titre du préjudice moral ;
- 73.326 € au profit de la Société « de Nonne » au titre de la perte de loyers versés par la Société « Les Compagnons de la Vienne » ;
- 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Pour un montant total de 543 887€
Cette procédure a fait l'objet d'une ordonnance de sursis à statuer rendue le 8 avril 2016 dans l'attente de la décision à intervenir par la Cour d'appel dans le dossier cité ci-avant.
Compte tenu des délais inhérents aux mesures d'expertise qui ont été ordonnées par la Cour d'appel de Paris dans l'affaire ci-dessus, une ordonnance de retrait du rôle a été rendue le 16 décembre 2016 dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.
Monsieur Courvoisier, n'ayant pas réinscrit l'affaire au rôle du Tribunal avant la date limite fixée au 16 décembre 2018, l'instance est à ce jour périmée et la procédure terminée.

Contentieux ANAH :

L'agence national de L'habitat (ANAH), réclame suite à un contrôle le remboursement d'une partie de la subvention accordée. Une requête a été transmise au tribunal administratif en contestation à cette décision. L'affaire est en cours d'instruction. Le montant du remboursement 102 491 € est sous séquestre sur un compte CARPA jusqu'à l'ordonnance finale.

Contentieux SCPI et INTER GESTION :

Par requête adressée au TGI de Paris, la Société INTER GESTION a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI PI 6 dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la Société INTER GESTION entend demander au TGI de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux articles 18 et 31 des statuts de la SCPI PI 6 par décision de l'AGM du 27 juin 2018.
Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le TGI de Paris a désigné Maître Michèle LEBOSSÉ ès qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI Pierre investissement 6.

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 base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans à hauteur de 105 602 €, 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 2018 s'élève à 57 823 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 48 850 € et l'exercice 2018 fait apparaître une perte comptable de 3 391 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 950 107 €.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2018, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE s'est élevée à 23 028 000 € 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 R214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif de la valeur bilantielle et de la valeur estimée du patrimoine immobilier

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEUR BILANTIELLE	VALEURS ESTIMÉE	VALEUR BILANTIELLE	VALEUR ESTIMÉE
Terrains et constructions locatives	28 878 570	23 028 000	28 776 079	23 088 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	28 878 570	23 028 000	28 776 079	23 008 000

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2018
BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	232 000	654 875	886 875	750 000
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	574 211	944 211	900 000
TOURCOING	52, rue de Guisnes	99 918	273 373	373 291	330 000
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	381 077	586 077	500 000
SETE	7/9, rue Fondère	1 045 000	1 491 420	2 536 420	1 900 000
SARLAT	8, rue Magnanat	700 000	1 443 641	2 143 641	1 380 000
CAHORS	125, rue Fondue Haute	1 480 000	3 076 274	4 556 274	3 400 000
LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	1 078 495	1 228 495	700 000
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	1 558 982	2 493 982	1 800 000
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 676 593	3 876 593	4 600 000
BEZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	631 813	921 813	600 000
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	412 217	652 217	370 000
PERPIGNAN	62/64, rue Dugommier	369 500	691 771	1 061 271	800 000
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	593 739	823 739	590 000
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	583 950	706 695	438 000
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000	767 762	1 107 762	990 000
AVIGNON	34/38, rue des Lices	556 279	1 479 824	2 036 103	1 400 000
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	899 464	1 461 964	1 220 000
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000	406 148	466 148	350 000
ROUBAIX	Parkings	15 000	0	15 000	10 000
TOTAL		10 202 942	18 675 629	28 878 571	23 028 000

Les actifs sont visités physiquement par les experts BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE tous les 4 ans.

Les actifs concernés en 2018 sont les suivants :

- SARLAT LA CANEDA – 2 rue ROUSSET
- SARLAT LA CANEDA – 8 rue MAGNANAT
- PERPIGNAN – 62/64 rue DUGOMMIER
- AGEN – 20 rue des COLONELS LACUEE
- LE PUY-EN-VELAY – 9 rue CHENEBOUTERIE
- LIMOGES – 16 rue ELIE BERTHET
- TOURCOING – 52 rue de GUISNES
- CAHORS – 125 rue FONDUE HAUTE et 36 à 100 rue JEAN VIDAL
- CAHORS – 41 rue des SOUBIROUS

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. L.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 €	TOTAL 2018	PAR PART
Valeur comptable	21 238 405	6 177,55
Valeur de réalisation	15 387 835	4 475,81
Valeur de reconstitution	19 216 817	5 590,69

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	232,12	99,61%	238,35	99,47%	227,85	98,56%	216,61	99,33%	213,47	96,75%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,92	0,39%	0,41	0,17%	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,00	0,00%	0,86	0,36%	3,32	1,44%	1,45	0,67%	7,17	3,25%
TOTAL REVENUS	**233,04**	**100,00%**	**239,63**	**100,00%**	**231,17**	**100,00%**	**218,06**	**100,00%**	**220,64**	**100,00%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	38,57	16,55%	91,51	38,19%	87,11	37,68%	82,06	37,63%	90,96	41,23%
Autres frais de gestion	33,36	14,31%	42,35	17,67%	41,74	18,06%	56,02	25,69%	45,04	20,41%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	1,42	0,65%	4,30	1,95%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	8,48	-	4,66	2,14%	7,36	3,33%
Charges financières	-	-	84,29	35,18%	74,88	32,39%	73,99	33,93%	73,99	33,53%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**71,93**	**30,87%**	**218,15**	**91,04%**	**212,21**	**91,80%**	**218,16**	**100%**	**221,65**	**100%**
Amortissements nets	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL CHARGES	71,93	30,87%	218,15	55,86%	212,21	91,80%	218,16	100%	221,65	100%
RESULTAT COURANT	**161,11**	**-**	**21,47**	**-**	**18,97**	**-**	**-0,10**	**-**	**-1,01**	**-**
Variation report à nouveau	211,57	-	161,11	-	21,47	-	18,97	-	-0,10	-
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 1er janvier 2010.
Le prix de souscription s'élevait à 8 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE[1]	PRIX DE SORTIE[2]	RENTABILITÉ BRUTE[3]		RENTABILITÉ NETTE[4]	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2006	-	-	-	-	-	-
2007	8000	6 514,46	0%	0%	-	-
2008	8000	4 625,53	0,03%	0,06%	-	-
2009	8000	5 392,43	0,69%	1,03%	-	-
2010	8000	5 007,29	0,16%	0,25%	-	-
2011	8000	3 594,44	0,73%	1,62%	-	-
2012	8000	4 682,57	1,87%	3,22%	-	-
2013	8000	4 401,00	2,82%	5,13%	-	-
2014	8000	4 524,00	2,90%	5,13%	-	-
2015	8000	4 537,88	2,85%	5,05%	-	-
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%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. (2) Somme revenant à l'associé en cas de retrait dans le cadre du capital variable. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %) ; 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 1er 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 1er 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 : sommation 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 2019 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2018 à 68 065 € 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 PROMOGERE 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 basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée des risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et ne comporte qu'une partie fixe.

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 12 salariés, s'est élevé à la somme de 460 556 € sur l'exercice 2018. 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

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2018 s'élève à 3 600 €.

Durant l'année 2018, les frais remboursés à ces derniers se sont élevés à 6 132€.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer au titre de l'exercice 2019.

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.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	28 878 570	23 028 000	28 776 079	23 088 000
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
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	-57 823	-57 823	-69 388	-69 388
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour riques et charges	28 820 747	22 970 177	28 706 691	23 018 612
TOTAL I	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**-**	**-**	**-**	**-**
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Créances	**-**	**-**	**-**	**-**
Locataires et comptes rattachés	130 110	130 110	123 544	123 544
Autres créances	164 046	164 046	159 152	159 152
Provisions pour dépréciation des créances	-67 526	-67 526	-51 317	-51 317
Valeurs de placement et disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	194 482	194 482	271 789	271 789
TOTAL III	**421 111**	**421 111**	**503 168**	**503 168**
Dettes				
Dettes financières	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186
Dépôts et cautionnements reçus	-68 637	-68 637	-65 454	-65 454
Dettes d'exploitation	-54 023	-54 023	-46 293	-46 293
Dettes diverses	-13 154	-13 154	-4 758	-4 758
TOTAL IV	**-8 045 000**	**-8 045 000**	**-8 025 691**	**-8 025 691**
Comptes de régularisation actif & passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	41 547	41 547	57 629	57 629
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	**41 547**	**41 547**	**57 629**	**57 629**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**21 238 405**	**-**	**21 241 798**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	**-**	**15 387 835**	**-**	**15 553 718**
(CAPITAUX PROPRES)	**21 238 405**	**-**	**-**	**-**

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	22 003 200	-	-	22 003 200
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
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
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation	-	-	-	-
Ecart de réevaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	**-953 655**	-	-	**946 716**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	6 939	-	-	-3 391
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 241 796	-	-	21 238 405

Compte de Résultat

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERES ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	654 911	-	662 412	-
Charges facturées	79 002	-	82 277	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	**733 913**	-	**744 689**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepatie en produits	82 483	-	77 706	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	14 770	-	4 899	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	255 548	-	220 443	-
TOTAL II : charges immobilières	-	**352 801**	-	**303 048**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	381 112	-	441 641
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour Gros Entretien	16 916	-	4 252	-
Transfert de charges	-	-	-	-
Autres produits	639	-	749	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	**17 555**	-	**5 001**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	68 065	-	69 469	-
Charges d'expoitation de la société	20 816	-	22 676	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 083	-	16 083	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	16 209	-	13 335	-
Provisions pour Gros Entretien	4 631	-	25 700	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	-	-
Autres charges	29 035	-	38 442	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	**154839**	-	**185705**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-130 190	-	-180 704
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	**0**	-	**0**
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	254 380,00	-	254 380,00	-
Dotations charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	**254 380,00**	-	**254 380,00**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-254 380	-	-254 380
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	135	-	869	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	**135**	-	**869**
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	68	-	487	-
Dotation saux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	**68**	-	**487**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	67	-	382
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	-3 391	-	6 939

ANNEXES FINANCIÈRES

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

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018 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). Ce dernier a apporté les modifications et précisions suivantes :

Le principe de la Provision pour Grosses Réparations a été supprimé et remplacé au profit d'une Provision pour Gros Entretien. L'impact du changement déterminé à l'ouverture, est imputé en « Report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

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 ces 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 : NEANT
- À la méthode du coût historique : NEANT

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 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

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 Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2018 s'élève à 57 823 €.

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 67 525 € 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 1er 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. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommée en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 2018 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 2018 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 028 000 €.

10. Garanties apportées pour l'emprunt

- Hypothèque de 1er 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).

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	28 878 570	23 028 000	28 776 079	23 088 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	**28 878 570**	**23 028 000**	**28 776 079**	**23 088 000**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	28 878 570	23 028 000	28 776 079	23 088 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2018
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2018 2	TOTAL AU 31/12/18 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/17 4	DÉPENSES 2018 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/18 6 = 4+5	
A. Immeubles restaurés									
2007	1	2/4, rue de la Loge - BEZIERS	232 000	-	232 000	654 875	-	654 875	886 875
2007	3	26, rue des Jacobins - SAINTES	370 000	-	370 000	574 211	-	574 211	944 211
2008	13	52, rue de Guisnes - TOURCOING	99 918	-	99 918	273 373	-	273 373	373 291
2007	6	6, rue St Michel - SAINTES	205 000	-	205 000	381 077	-	381 077	586 077
2007	4	7 et 9, rue Fondère - SETE	1 045 000	-	1 045 000	1 491 420	-	1 491 420	2 536 420
2008	7	8, rue Magnanat - SARLAT	700 000	-	700 000	1 443 641	-	1 443 641	2 143 641
2008	15	125, rue Fondue Haute - CAHORS	1 480 000	-	1 480 000	3 076 274	-	3 076 274	4 556 274
2008	16	9, rue Chénebouterie - LE PUY-EN-VELAY	150 000	-	150 000	1 078 495	-	1 078 495	1 228 495
2008	14	16, rue Elie Berthet - LIMOGES	935 000	-	935 000	1 558 982	-	1 558 982	2 493 982
2009	18	9, rue de Strasbourg - NANTES	2 200 000	-	2 200 000	1 676 592	-	1 676 592	3 876 592
2007	2	23bis, rue des anciens combattants - BEZIERS	290 000	-	290 000	589 948	41 865	631 813	921 813
2008	8	2, rue Rousset - SARLAT	240 000	-	240 000	412 217	-	412 217	652 217
2008	9	62 et 64, rue Dugommier - PERPIGNAN	369 500	-	369 500	631 145	60 626	691 771	1 061 271
2008	12	41, rue des Soubirous - CAHORS	230 000	-	230 000	593 739	-	593 739	823 739
2007	5	93, rue Mouvaux - ROUBAIX	122 745	-	122 745	583 950	-	583 950	706 695
2008	11	20, rue des Colonels Lacuée - AGEN	340 000	-	340 000	767 762	-	767 762	1 107 762
2010	19	34, 36 et 38, rue des Lices - AVIGNON	556 279	-	556 279	1 479 825	-	1 479 825	2 036 104
2010	20	105, boulevard Charles V Rue Haute - HONFLEUR	562 500	-	562 500	899 464	-	899 464	1 461 964
2012	22	Parkings - rue Mouvaux - ROUBAIX	15 000	-	15 000	-	-	-	15 000
2011	21	95, rue Mouvaux - ROUBAIX	60 000	-	60 000	406 148	-	406 148	466 148
TOTAL I			**10 202 942**	**-**	**10 202 942**	**18 573 136**	**102 491**	**18 675 627**	**28 878 570**
B. Immeubles en cours de construction									
TOTAL II			-	-	-	-	-	-	-
C. Avances et Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			10 202 942	-	10 202 942	18 573 136	102 491	18 675 627	28 878 570

Bilan actif

	EXERCICE 2018			EXERCICE 2017
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	1 127	1 127	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES				
Immeubles en cours de réhabilitation	28 878 570	-	28 878 570	28 776 079
Travaux en cours	-	-	-	-
TOTAL I	**28 879 697**	**1 127**	**28 878 570**	**28 776 079**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**-**	**-**	**226 629**	**231 378**
Locataires	130 110	67 526	62 584	72 227
Débiteurs divers	164 046	-	164 046	159 151
Disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Banque	194 482	-	194 482	271 789
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	**408 637**	**67 526**	**421 111**	**503 167**
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Frais d'émissions d'emprunts à étaler	41 547	-	41 547	57 629
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	**41 547**	**-**	**41 547**	**57 629**
TOTAL GÉNÉRAL	29 409 881	68 653	29 341 228	29 336 877

Bilan passif

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital	**-**	**22 003 200**	**22 003 200**
Capital souscrit	22 003 200	-	-
Primes d'émission	**-**	**185 313**	**185 313**
Prime d'émission	5 366 000	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 180 687	-	-
Report à nouveau	**-946 716**	**-946 716**	**-970 918**
Résultat de l'exercice	**-3 391**	**-3 391**	**6 939**
TOTAL I	**21 238 405**	**21 238 405**	**21 241 797**
Provisions pour Gros Entretien	**57 823**	**57 823**	**69 388**
TOTAL II	**57 823**	**57 823**	**69 388**
DETTES			
Emprunts et dettes financières	7 909 186	7 909 186	7 909 186
Cautions Locataires	68 637	68 637	65 454
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 023	54 023	46 293
Dettes fiscales	1 145	1 145	1 158
Autres dettes	12 009	12 009	3 600
TOTAL III	**8 045 000**	**8 045 000**	**8 025 691**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	29 341 228	29 341 228	29 336 877

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	
Montant au 31/12/2017	69 388
Dotations 2018	4 631
Reprises 2018	16 196
Montant au 31/12/2018	57 823
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2017	1 127
Dotations 2018	NEANT
Reprises 2018	NEANT
Montant au 31/12/2018	1 127
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2017	51 317
Dotations 2018	16 209
Reprises 2018	NEANT
Montant au 31/12/2018	67 526
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2017	57 630
Dotations 2018	16 083
Reprises 2018	0
Montant au 31/12/2018	41 547

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/17	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/18
Fonds collectés	**27 369 200**	**-**	**27 369 200**
+ cessions d'immeubles	-	-	0
+ emprunt	7 900 000	-	7 900 000
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- Frais imputés sur PE	-5 179 025	-	-5 180 687
- frais d'acquisition et travaux immobilisé	-28 776 079	-102 491	-28 878 570
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-	-
- frais d'emprunt (IRA)	-57 629	-16 083	41 547
- RAN débiteur	-946 766	-	946 716
Sommes restant à investir	**309 701**	**-120 236**	**189 465**

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2018	2017	RESSOURCES	2018	2017
Pertes de l'exercice (1)	3 391	-	Bénéfices de l'exercice	0	6 939
Charges à répartir sur plusieurs exercices (2)	-	-	Dotations ou reprises d'amortissement et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	11 565	47 940	Augmentation de :	0	69 388
Immobilisations en cours	102 491	-	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Remboursement emprunt	-	-	Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	**117 447**	**47 940**	**TOTAL RESSOURCES**	**0**	**76 327**
Augmentation du fond de roulement	-	28 387	Diminution du fond de roulement	117 447	-
TOTAL GENERAL	117 447	76 327	TOTAL GENERAL	117 447	76 327

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.
(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

	2018	2017
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-20 831	-99 437
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	19 310	-2 829
Valeurs disponibles au début de l'exercice	271 789	146 795
Disponible à la fin de l'exercice	**194 482**	**271 789**
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-117 447	28 387

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	6 029	-	4 631	-	16 196	-5 536
Dépenses prévisionnelles sur N+2	27 199	-	-	-	-	27 199
Dépenses prévisionnelles sur N+3	12 138	-	-	-	-	12 138
Dépenses prévisionnelles sur N+4	10 321	-	-	-	-	10 321
Dépenses prévisionnelles sur N+5	13 702	-	-	-	-	13 702
TOTAL	69 389	-	4 631	-	16 196	57 823

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2018

PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société 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 PIERRE INVESTISSEMENT 6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président 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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2015.

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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 23 avril 2019

Le Commissaire aux comptes
FIDORG AUDIT SAS
Représentée par **Kahina Ait-Aoudia**

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 2018

Mesdames, Messieurs les associés,

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

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

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

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

1. Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

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

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'AGE du 13/09/2016 qui a modifié l'article 18 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion fixée à 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine sans être inférieur à 27 000 € HT par trimestre pendant les cinq premiers exercices de la société.

Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2018, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION s'élèvent à 68 065€ TTC pour la gestion de la société.

2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la Société PROMOGERE

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

Au cours de l'exercice 2018, le montant des honoraires versés à la Société PROMOGERE s'élève à 7 740 € TTC.

2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.2.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'AGE du 13/09/2016 qui a modifié l'article 18 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI des produits financiers nets de frais de gestion pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux.
- une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.

Au cours de l'exercice 2018, aucun honoraire n'a été facturé au titre de commission de souscription et de commissions de cession d'immeubles par la Société de gestion.

2.2.2. Honoraires d'assistance à maitrise d'ouvrage versés à la Société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la Société ACTIGERE une convention d'assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société ACTIGERE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2018, aucun honoraire n'a été facturé au titre d'assistance à maitrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 23 avril 2019

Le Commissaire aux comptes
FIDORG AUDIT SAS
Représentée par **Kahina Ait-Aoudia**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 27 juin 2019

PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2018

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Au cours de l'année 2018, le conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 8 mars et 21 novembre en présence de la Société de gestion ainsi que le 27 juin, réunion à laquelle celle-ci n'a pas participé malgré notre invitation.

Au cours de la réunion du jeudi 15 mars 2019, en présence du Commissaire aux comptes, nous avons examiné le projet de clôture des comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et, pour terminer, les projets de résolutions proposés par la Société de gestion.

Dans le présent rapport, en plus des rubriques habituelles, les membres du conseil de surveillance ont souhaité vous apporter quelques éléments d'appréciation complémentaires afin de vous faire prendre conscience de la situation préoccupante dans laquelle se trouve notre SCPI, alors que l'échéance de la liquidation se rapproche (en 2022).

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du Capital Social. En 2018, le marché des parts est resté inactif. Actuellement aucune part n'est déclarée « en attente de cession ». Certains d'entre vous nous ont signalé en avoir fait la demande sans obtenir de réponse de la Société de gestion. Nous vous recommandons de renvoyer votre demande à la Société de gestion et de mettre l'un(e) d'entre nous en copie afin que vous puissiez être certains que la Société de gestion aura bien reçu votre demande et l'aura traitée

Le passage de 259 associés à 263 est dû au règlement de la succession de l'un des associés.

Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2018 réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, laquelle s'élève à 22.028.000€ (contre 23.088.000 € à fin 2017) hors droits. Cette baisse de 60.000 € en un an s'explique par le fait que les investissements décidés par la Société de gestion en leur temps ont concerné majoritairement des secteurs géographiques où l'économie régresse, où le nombre d'habitants diminue et où le taux de chômage est élevé. Les suggestions émanant du conseil de surveillance, à l'époque de la constitution du patrimoine, d'investir aussi dans les grandes mégapoles régionales sont restées sans effet, excepté l'achat de l'immeuble de Nantes. Et pourtant, dans les documents de référence de la SCPI, et dans la fiche de présentation du tour de table notamment, les villes de Marseille, Lyon, Troyes et Nancy sont citées comme exemples de villes retenues pour la constitution du patrimoine.

Plus inquiétant, presque toutes les récentes évaluations des biens destinés à être vendus en priorité se révèlent être sensiblement inférieures à celles fournies par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. On peut donc considérer que la valeur de réalisation actuelle des parts affichée dans ce rapport est très probablement surestimée. Cette situation pose question sur la crédibilité à accorder à ces différentes évaluations fournies.

Valeurs des parts

Nous avons également pris connaissance de la valorisation des parts de notre SCPI soit :

- Valeur comptable de 21 238 405 € soit 6 177,55 € par part (6 78,53€ en 2017)
- Valeur de réalisation de 15 387 835 € soit 4 475,81 € par part (4 524,06€ en 2017)
- Valeur de reconstitution 19 216 817 € soit 5 590,89 € par part (5 649,79€ en 2017)

Pour mémoire, la valeur de réalisation est le montant que toucherait chaque associé si la SCPI était liquidée, hors frais annexes (SCPI) et avant Impôt sur les plus-values (IRPP).

Comptes et résultat

Nous avons aussi examiné le projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale.

L'exercice 2018 fait apparaître à ce jour un déficit comptable de 3 391 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, portant ainsi ce poste à un montant déficitaire de 950 107 €.

Ce résultat déficitaire nouveau est très inquiétant puisque, à la création de la SCPI, la Société de gestion avait annoncé pouvoir rembourser l'emprunt contracté pour financer les travaux, grâce aux bénéfices engendrés par la location des biens. La situation devrait se dégrader encore du fait du changement de gestionnaire des biens à louer (annonce de la Société de gestion) et puisque certains biens destinés à être vendus rapidement ne seront pas reloués s'ils devenaient vacants.

Conventions visées par l'article 1214-106 du code monétaire et financier

Les conventions conclues au cours de l'exercice ainsi que celles qui figurent dans le rapport du Commissaire aux compte n'ont suscité de notre part aucune remarque particulière.

Contentieux

- Un mémoire en réplique a été déposé par l'avocat d'INTER GESTION suite à la production du rapport d'expertise dans le contentieux de Limoges avec « les Compagnons de la Vienne ». Ce rapport d'expertise judiciaire a retenu le paiement par la SCPI de 72.000 € au titre des travaux supplémentaires réalisés par cette entreprise outre un préjudice financier évalué à 18.000 €. Pour l'instant ces sommes ne sont pas provisionnées sur le plan comptable. L'affaire a été rappelée devant la cours d'Appel de Paris à une audience de mise en état le 5 mars 2019. La probabilité de perdre ce bras de fer juridique est importante. Si c'est le cas, la responsabilité de l'Assistant à Maître d'Ouvrage (ACTIGERE qui fait partie du même groupe qu'INTER GESTION, la Société de gestion) pourrait probablement être engagée.
- Dans ce même contentieux, la procédure engagée par le dirigeant de la Compagnie des Compagnons de la Vienne pour préjudice subi est caduque juridiquement depuis décembre 2018 du fait que ce Dirigeant n'ait pas donné suite au jugement en première instance dans les délais légaux. L'aspect positif est que nous sommes passés d'un risque supérieur à 1 000 000€ dans notre rapport 2018 à 90 000€ (+ frais -dépens) à ce jour sur ce dossier, même si aucune provision n'est prise dans les comptes de la SCPI.
- Un nouveau contentieux apparaît. Il oppose la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6 à l'ANAH qui réclame le remboursement de 102.000€ de subventions perçues. Une requête a été transmise au tribunal administratif. Sur le plan comptable, ce contentieux n'a pas fait l'objet de provisions.
- Enfin, lors de la réunion du 15 mars 2019, Monsieur TALON, Directeur Général Délégué de la Société de gestion, a informé le conseil de surveillance qu'INTER GESTION a introduit en justice « une requête pour la nomination d'un mandataire » sans préciser plus avant l'objectif poursuivi. Est contestée dans cette procédure la résolution votée par une majorité qualifiée et écrasante d'associés en Juin 2018 et traitant de la commission de cession des immeubles. Il a rappelé que le projet de résolutions soumis au vote n'était pas agréé par la Société de gestion. La Direction d'INTER GESTION estime que le niveau de rémunération prévu (0,60% de la valeur de revente des immeubles, soit 126 000 € environ contre 1 260 000 € réclamés par INTER GESTION) ne permet pas à la Société de gestion de remplir sa mission dans des conditions financières satisfaisantes. La requête juridique en cours débouchera sur la désignation d'un mandataire chargé de représenter notre SCPI assignée en justice. Nous envisageons de faire appel à un avocat si cela s'avère nécessaire.

Projets de résolutions

Toujours au cours de la réunion du 15 mars 2019, préparatoire aux assemblées générales du 27 juin 2019 prochain, nous avons pris connaissance et débattu des projets de résolutions qui seront présentées par la Société de gestion à ces assemblées générales.

Nous n'avons pas obtenu une présentation claire et précise du projet retenu par la Société de gestion sur la question du vote électronique des associés et nous estimons que cette solution, quoique moins onéreuse que la solution PTT actuelle sera une difficulté non souhaitable pour nombre d'associés. Nous voterons donc « contre ».

Compte tenu de l'action en justice contre la SCPI annoncée par Mr Talon et à la nécessité de rechercher par nous mêmes en coopération avec la Société de gestion des solutions pour éviter de nous retrouver acculés en trésorerie et obligés de brader les immeubles pour faire face au remboursement des 7,9M€ restants de l'emprunt, nous vous avons proposé 2 résolutions que nous vous demandons d'approuver

1. reconduction et renforcement du montant que le conseil de surveillance pourrait engager pour des frais d'assistance juridique, avocats notamment, budget qui passerait de 5 à 8 000€ pour les prochains mois (pm nous n'avons rien dépensé de l'enveloppe que vous nous aviez confiée en 2018). Ces frais seraient pris en charge par la SCPI 6 sur la base des factures d'honoraires.
2. mandat des associés au conseil de surveillance pour préparer avec IG et proposer à une prochaine AG le plan de cession des immeubles pour faire face au remboursement du solde de l'emprunt.

Notre Action en 2018-2019, faits marquants

Pour la première fois en 2018, des résolutions proposées par des associés ont été votées en assemble générale et ce grâce à la majorité d'entre vous et aux pouvoirs confiés aux associés présents en réunion par les associés ne pouvant se déplacer.

Pour rappel, c'est lors de l'assemblée générale de juin 2016 que des résolutions que le conseil de surveillance jugeait très défavorables aux intérêts des associés ont été imposées par la Société de gestion, résolutions traitant de sa rémunération (6% + TVA).

En 2017, la Société de gestion proposait de nouvelles modifications de statuts qui réduisaient sensiblement les fonctions et l'autonomie du conseil de surveillance. Les membres de conseil de surveillance se sont alors mobilisés pour faire barrage à ces initiatives et grâce à la présence de tous ses membres et avec les pouvoirs donnés par une majorité d'associés qui ne pouvaient être présents, les résolutions de la Société de gestion n'ont pas été votées.

En juin 2018, le conseil de surveillance a pris l'initiative de soumettre au vote des associés une résolution mettant en cause le niveau de la commission de cession des immeubles que la Société de gestion avait fait voter en 2016. L'enjeu financier était très important, une économie de l'ordre de 1.000.000€ !

Pour l'assemblée générale de juin prochain tous les membres du conseil de surveillance s'engagent à être présents et en particulier le Président Marc OUTTIER et le Secrétaire Patrick HANS. Nous comptons sur les pouvoirs que nous confieront les associés absents pour, comme ces deux dernières années, avoir la majorité et s'opposer aux résolutions contraires aux intérêts des associés.

Cette année, le conseil de surveillance a travaillé en relation avec la Société de gestion sur l'élaboration d'un document d'aide à la décision en vue des prochaines ventes d'immeubles. L'objectif est de se séparer en premier des immeubles les moins rentables. Car l'emprunt contracté par la SCPI arrive à échéance en 2021 et comme la trésorerie est insuffisante pour le rembourser, les premières ventes d'immeubles vont s'imposer pour éviter à avoir à solliciter un emprunt -relais court terme encore plus onéreux que l'emprunt actuel.

La Société de gestion refuse toujours d'organiser des visites de biens pour se rendre compte sur le terrain de l'état du patrimoine. Alors, de son propre chef, le conseil de surveillance en a organisée une et le constat s'avère alarmant, photos à l'appui. La Société de gestion a reconnu les carences d'AMMONITIA, le gestionnaire actuel opérationnel des biens. Elle a informé le conseil de surveillance qu'en juillet le contrat allait changer de mains.

Le mandat du conseil de surveillance actuel est arrivé à échéance. La quasi-totalité de ses membres se représentent à vos suffrages avec la volonté de continuer à mettre au service de la défense nos intérêts communs, leur compétence, leur expérience et la connaissance de cette SCPI qu'ils ont acquise.

Comme le montrent les éléments chiffrés du rapport annuel de la Société de gestion, la liquidation de la SCPI donnera des résultats très décevants pour les associés.

En effet, depuis la création de la SCPI 6, pour constituer son patrimoine, un total de 36 273 709€ a été mis à disposition d'INTER GESTION, la Société de gestion : 27 369 200€ ont été apportés par les associés, 7 900 000€ ont été empruntés et 1 004 509€ de subventions ont été obtenues.

À ce jour, le patrimoine ainsi constitué a une valeur estimée de 23 028 000€ et si la SCPI était liquidée, compte tenu des dettes à régler (emprunt notamment), les associés n'auraient que 15 387 835€ à se répartir soit 4 475.81€ par part, montant à rapprocher de l'investissement initial qui est de 8 000€. Cela fait bien peu même si l'on tient compte de l'IRPP économisé du fait de la déduction du revenu imposable à hauteur du coût des travaux de rénovation. Et ces montants n'intègrent pas les frais de cession des biens ni les impôts sur les éventuelles plus-values à payer par chaque associé.

Dans les échanges d'informations que nous avons eus avec certains d'entre vous, il apparaît que bon nombre d'associés ont des emprunts in fine en cours, emprunts qui ont servi à financer tout ou partie de l'achat des parts. Il faut que les associés concernés sachent que le produit de la liquidation ne suffira vraisemblablement pas pour rembourser ces emprunts.

Les membres du conseil de surveillance sont à votre disposition pour vous apporter toutes les informations complémentaires dont vous auriez besoin.

Nous vous remercions, Mesdames, Messieurs, de votre attention et de la confiance que vous accordez aux membres du conseil de surveillance de cette SCPI 6 dont vous êtes l'un(e) des associés.

Fait à Paris, le 24 mars 2019

Le conseil de surveillance représenté par son Président
Marc OUTTIER

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale mixte du 27 juin 2019

Exercice clos le 31 décembre 2018

PHOTO NON CONTRACTUELLE

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 2018, 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 3 391 € est affecté au poste report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 950 107 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2018 à :

EN €	TOTAL 2018	PAR PART
Valeur comptable	21 238 405	6 177,55
Valeur de réalisation	15 387 835	4 475,81
Valeur de reconstitution	19 216 817	5 590,69

Septième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de l'expert immobilier arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale 2019 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et décide de renouveler le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier pour une durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2019.

Huitième résolution

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du cabinet FIDORG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes de la SCPI pour une durée de six années :

Titulaire : FIDORG AUDIT – 62, RUE DE LA CHAUSSÉE D'ANTIN, 75 009 Paris, représentée par Mme. Kahina Ait-Aoudia, Société inscrite à la compagnie régionale de Caen.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept nouveaux membres au minimum et de douze au maximum choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date 28 Février 2019.

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

- THORIN Jean
- PELLOTIER Marie-Laure
- HANS Patrick
- OUTTIER Marc
- ALZY Alain
- BERTHOL Catherine
- GRAFTIEAUX Alain
- DROUARD Gilles
- DE CHIRÉE Hubert

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Dixième 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.

Onzième 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

Douzième 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 règlementaires 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.

Treizième résolution

L'assemblé 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.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE NON AGRÉÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PROJET DE REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT PAR CESSION D'IMMEUBLES AVANT LA LIQUIDATION DE LA SCPI 6 : EXPOSÉ DES MOTIFS :

Observation de la Société de gestion : Le conseil de surveillance n'ayant aucun pouvoir de gestion, le projet de résolution ci-dessous ne concourt pas à la réalisation de l'objet social

Notre SCPI est endettée auprès du Crédit Foncier de France (capital restant dû : 7.900.000€ ; taux : 3,22% ; pénalités de remboursement anticipé : 7%).

Cet emprunt a une échéance au mois de juin 2021.

L'organisme prêteur proposera probablement la possibilité de proroger ce prêt et d'en réviser le taux à l'échéance. Cette solution ne parait pas souhaitable : même après révision du taux, compte tenu du faible niveau de nos loyers, il semble illusoire d'espérer un effet de levier sur les loyers ; par ailleurs, l'évolution actuelle des prix de l'immobilier d'habitation dans les villes où sont situés les immeubles acquis par la SCPI6 milite également pour la vente d'une partie du patrimoine en vue d'un remboursement à l'échéance de cet emprunt.

Il semble de ce fait nécessaire de préparer ce remboursement à bonne date par la réalisation de vente dans de bonnes conditions, ce qui pourrait en particulier se réaliser par la vente des appartements à l'unité à des utilisateurs, plutôt que par immeuble à des investisseurs.

Quatorzième résolution (TEXTE DE LA RESOLUTION 1)

Remboursement de l'emprunt

Attendu que le fait de conserver les immeubles au-delà de la date d'échéance de l'emprunt de juin 2021 n'apporte aucun espoir de prise de valeur financière (cas excepté de l'immeuble de Nantes), les associés souhaitent vendre une partie du patrimoine de PI6 pour rembourser le solde de l'emprunt.

À cette fin, les associés donnent mandat à INTER GESTION de :

- déterminer le calendrier de vente d'immeubles appartenant à la SCPI et de réaliser l'ensemble des travaux préparatoires (par exemple séparation de chaque immeuble en lots vendables à l'unité, …) qui permettront cette mise en vente,
- mettre en vente ce patrimoine

L'objectif doit être de dégager suffisamment de trésorerie pour pouvoir rembourser le solde de l'emprunt en cours, soit 7,9 Millions d'euros, à son échéance.

La Société de gestion prendra en compte les éléments suivants pour définir l'ordre de priorité de la vente des immeubles :

a. les contraintes calendaires des subventions reçues, notamment de l'ANAH

b. le retour sur investissement, c'est-à-dire les loyers moyens perçus ces 2 dernières années / valeur d'estimation, en commençant par les moins rentables

c. la plus-value fiscale à prévoir sur l'écart entre la valeur d'estimation et la valeur avant travaux, en commençant par ceux dégageant la plus petite plus-value,

d. la durée restante des baux en cours avec les locataires des locaux de l'immeuble Toutefois l'immeuble étant divisé en lots, les lots pourront être vendus séparément en fonction des baux en cours.

Ces 4 critères ont un niveau de priorité décroissant

L'ensemble de cette mission devra faire l'objet d'un tableau de suivi type suivi de projet (quoi, quand, qui, coût, date début, date fin,...) qui sera communiqué, une fois mis à jour, au conseil de surveillance chaque mois.

Compte tenu de l'importance pour la SCPI 6, le conseil de surveillance est chargé du suivi régulier et envisagera un rythme de réunions plus fréquent afin d'assister INTER GESTION. Ceci se fera sans modification de l'indemnité accordée aux Membres du conseil de surveillance mais générera le droit à remboursement des frais engagés sur justificatifs.

Le tableau du suivi de ce projet sera présenté aux associés par INTER GESTION et le conseil de surveillance lors de l'assemblée générale de juin 2020.

PROJET DE MODIFICATION DU BUDGET 2019-2020 : EXPOSÉ DES MOTIFS

Observation de la Société de gestion : Ce projet de résolution n'est conforme ni aux statuts de la société ni aux dispositions du code monétaire et financier

Des associés en nombre suffisant proposent à l'assemblée générale de Pierre Investissement 6 une résolution visant à inscrire une dépense supplémentaire dans le budget 2019-2020 pour faire face aux risques juridiques liés aux résolutions votées en assemblée générale et contestées par INTER GESTION.

Quinzième résolution

TEXTE DE LA RESOLUTION 2: Modification du Budget 2019-2020

Une somme de 8 000 € sera inscrite au budget 2019-2020 pour permettre au conseil de surveillance de prendre conseil auprès de personnes qualifiées en ce qui concerne la défense de ses intérêts ainsi que ceux des associés notamment sur les aspects juridiques et fiscaux. Cette somme pourra être reconduite sur les années suivantes, en fonction des nécessités.

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-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
- **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire :** c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT
Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION
S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR
Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION
Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)
Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU
Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE
Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE
Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES
Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux…).

SCPI DE PLUS-VALUES
Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT
Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION
Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION
- **Financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE
La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI
Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE
C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR IFI
SCPI de rendement à capital variable : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.
SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.
Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

VALEUR NOMINALE
Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE
- **Valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT
Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

INTER GESTION REIM
2, Rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél : 01 43 12 52 52
Fax : 01 43 12 52 53
www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €
N° SIREN RCS PARIS 345 004 436
N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z
Société de gestion de portefeuille
Agrement AMF N°SGP 12000008 du 29 Février 2012

Inter Gestion
REIM