RAPPORT ANNUEL 2017

Pierre Investissement 6

Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE

PHOTO NON CONTRACTUELLE

SOMMAIRE

4 **Présentation**

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 **Rapport de la Société de gestion**

18 **Les comptes au 31 décembre 2017**

22 **Annexes financières**

28 **Rapport du Commissaire aux comptes**

32 **Rapport du conseil de surveillance**

37 **Projets de résolution**

39 **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 : Beauvallon Conseil, représenté par M. Grégoire Proust.
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

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m^2, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscriront en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire 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

27 504 000 €

La capitalisation : 3 438 parts x 8 000 €
(le prix de souscription).

19 immeubles

composent le patrimoine de la SCPI dont un à Paris, trois en Ile de France et quatre en province pour une surface totale de 9 111 m².

4 524,06 €

La valeur de réalisation de la société pour une part, en augmentation de 0,25%.

259

associés de la SCPI au 31 décembre 2017.

120 lots

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PHOTO NON CONTRACTUELLE

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, le capital de la SCPI se répartit entre 259 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
TOTAL	22 003 200	27 369 200	3 438	259	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'est enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

À titre d'information :

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

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

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 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	-	-	-	-	-

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 2017, 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

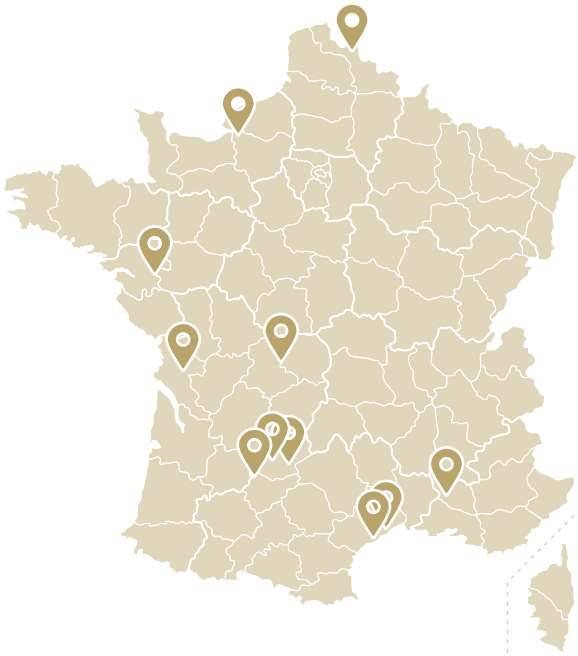
Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centre villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones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

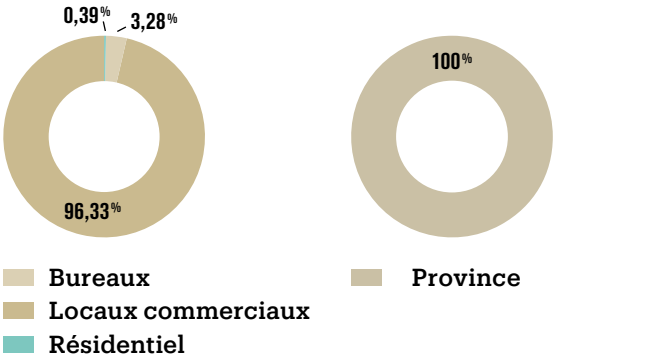
LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2017 :

VILLES	ADRESSES	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES M²	NOMBRE DE LOT
BÉZIERS	2/4, rue de la Loge	232 000	367	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000	300	3
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000	176	2
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000	355	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000	186	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	1 634	16
CAHORS	41, rue des Soubirous	230 000	290	4
LIMOGES	16, rue Elie Berthet	935 000	854	14
PERPIGNAN	62/64, rue Dugommier	369 500	328	4
SARLAT	8, rue Magnanat	700 000	535	8
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	143	3
PUY EN VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	422	7
TOURCOING	52, rue de Guisnes	99 918	160	1
NANTES	9, rue de Strasbourg	2 200 000	1 158	14
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500	381	5
AVIGNON	34/38, rue des Lices	556 279	473	6
TOTAL		10 202 942	9 111	120

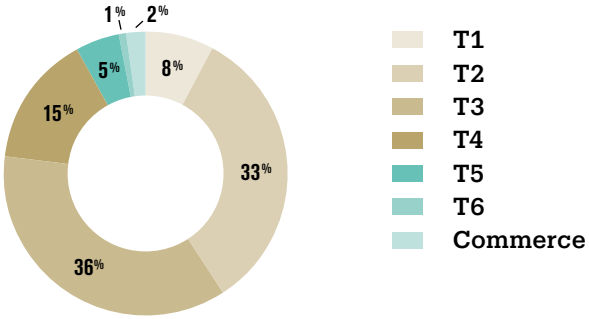
Répartition géographique du patrimoine



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 31/12/2017 s'élève à 1 060 213 €.

Au cours de l'exercice 2017, le total des mouvements intervenus s'élève à 55 764 €.

A la clôture de l'exercice 2017, 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 2017 s'élèvent 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 43 182 € au titre de l'exercice 2017.

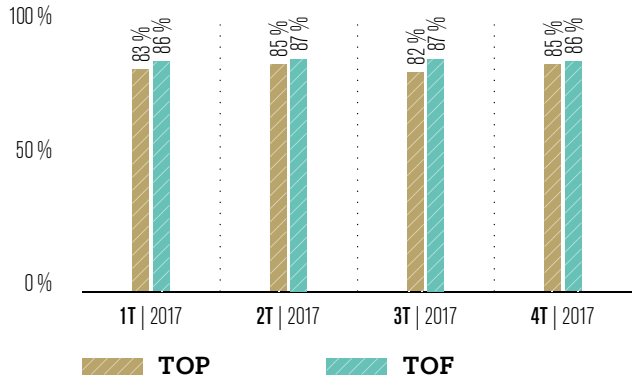
Indicateurs de performance

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.

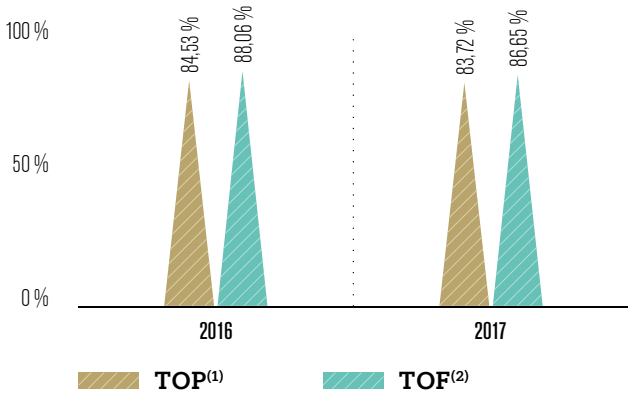
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2017



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL

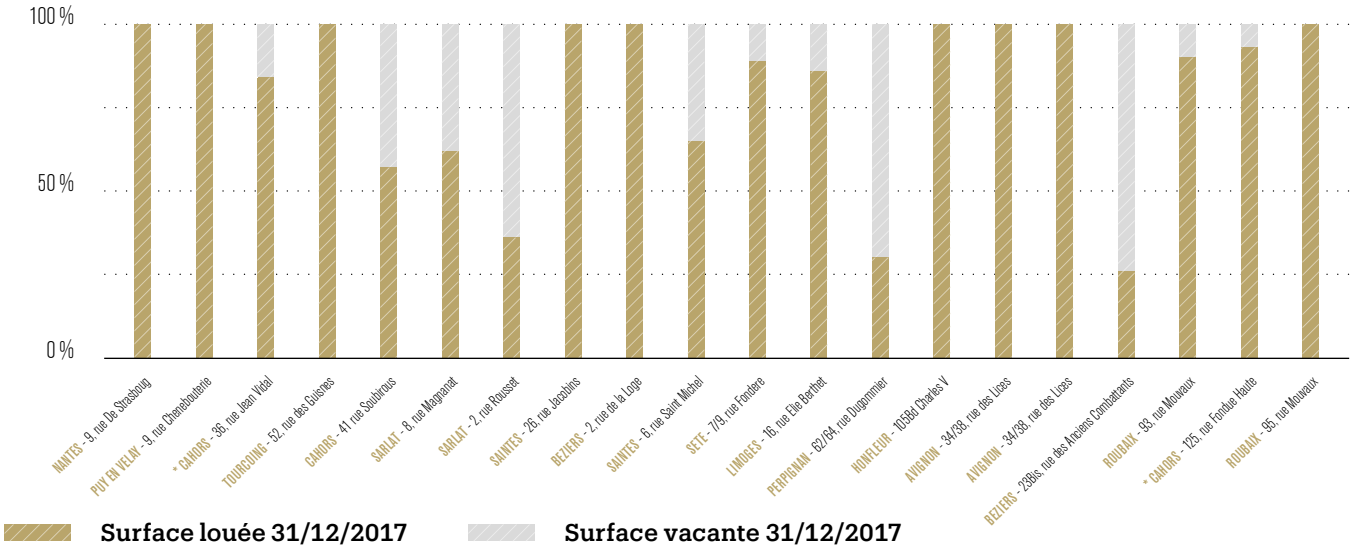


(1) Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

(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 2017, 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 16 547 €.

La provision de 37 981 € comptabilisée au 31 décembre 2016 a été ajustée.

Les actions contentieuses à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses s'élevant à 51 317 € au 31 décembre 2017.

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

- Créance datant de 6 mois à un an : provision de 25%,
- Créance datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créance 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 demandées :

- 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 est 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 les dires en ouverture de rapport d'expertise.

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 rendu 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.

CONTENTIEUX FEUILLES DE PRÉSENCE :

Un membre du conseil de surveillance, a sollicité et obtenu en sa qualité d'associé par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la Société faisait obstacle au double motif :

- qu'un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

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 128 050 €, 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 2017 s'élève à : 69 388 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 116 728 € et l'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 6 939 €.

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 946 716 €.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS VALUATION FRANCE s'est élevée à 23 088 000 € hors droits, soit une variation de +0,34% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016.

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 2017		EXERCICE 2016	
	VALEUR BILANTIELLE	VALEURS ESTIMÉE	VALEUR BILANTIELLE	VALEUR ESTIMÉE
Terrains et constructions locatives	28 776 079	23 088 000	28 776 079	23 008 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	28 776 079	23 088 000	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 31/12/2017
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	26, rue des Jacobins	99 918	273 373	373 290	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
PUY EN VELAY	9, rue Chènebouterie	150 000	1 078 495	1 228 495	720 000
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	589 948	879 947	600 000
SARLAT	2, rue Rousset	240 000	412 217	652 217	370 000
PERPIGNAN	62/64, rue Dugommier	369 500	631 145	1 000 645	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	1 030 000
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	18 573 138	28 776 078	23 088 000

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

Les actifs concernés en 2017 sont les suivant :

- Béziers – 2/4, rue de la Loge
- Béziers – 23bis, rue des Anciens Combattants
- Saintes – 6, rue Saint-Michel
- Saintes – 26, rue des Jacobins
- Roubaix – 93, rue de Mouvaux
- Sète – 7/9, rue Fondère

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	21 241 798	6 178,53
Valeur de réalisation	15 553 718	4 524,06
Valeur de reconstitution	19 423 977	5 649,79

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-	**3 438**	-
REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	225,86	99,14%	232,12	99,61%	238,35	99,47%	227,85	98,56%	216,61	99,33%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,41	0,14%	0,92	0,39%	0,41	0,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	44,50	0,72%	0,00	0,00%	0,86	0,36%	3,32	1,44%	1,45	0,67%
TOTAL REVENUS	**270,77**	**100,00%**	**233,04**	**100,00%**	**239,63**	**100,00%**	**231,17**	**100,00%**	**218,06**	**100,00%**
CHARGES (1)										
Charges immobilières	27,44	16,47%	38,57	16,55%	91,51	38,19%	87,11	37,68%	82,06	37,63%
Autres frais de gestion	31,76	13,56%	33,36	14,31%	42,35	17,67%	41,74	18,06%	56,02	25,69%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-		-	1,42	0,65%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	8,48	-	4,66	2,14%
Charges financières	-	-	-	-	84,29	35,18%	74,88	32,39%	73,99	33,93%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	**59,20**	**30,04%**	**71,93**	**30,87%**	**218,15**	**91,04%**	**212,21**	**91,80%**	**218,16**	**100,04%**
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	59,20	30,04%	71,93	30,87%	218,15	55,86%	212,21	91,80%	218,16	100,04%
RESULTAT COURANT	**211,57**	-	**161,11**	-	**21,47**	-	**18,97**	-	**-0,10**	-
Variation report à nouveau	30,42	-	211,57	-	161,11	-	21,47	-	18,97	-
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%	-	-

(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 : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2- On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- La valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- La valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2017 à 69 469 € 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 9 500 € au titre de la révision comptable.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2017 pour un montant de 7 483,43 € TTC.

MODIFICATION STATUTAIRE

Modification de l'article 26 des statuts « communication de documents »

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

PHOTO NON CONTRACTUELLE

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	28 776 079	23 088 000	28 776 079	23 008 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-69 388	-69 388	0	0
Autres provisions pour riques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**28 706 691**	**23 018 612**	**28 776 079**	**23 008 000**
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	123 544	123 544	102 515	102 515
Autres créances	159 152	159 152	249 320	249 320
Provisions pour dépréciation des créances	-51 317	-51 317	-37 981	-37 981
Valeurs de placement et disponibilités	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	271 789	271 789	146 795	146 795
TOTAL III	**503 168**	**503 168**	**460 649**	**460 649**
Dettes				
Dettes financières	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186	-7 909 186
Dépôts et cautionnements reçus	-65 454	-65 454	-65 030	-65 030
Dettes d'exploitation	-46 293	-46 293	-49 697	-49 697
Dettes diverses	-4 758	-4 758	-4 607	-4 607
TOTAL IV	**-8 025 691**	**-8 025 691**	**-8 028 520**	**-8 028 520**
Comptes de régularisation actif & passif				
Charges constatées d'avance	-	-	878	878
Charges à répartir sur plusieurs exercices	57 629	57 629	73 712	73 712
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V	**57 629**	**57 629**	**74 590**	**74 590**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**21 241 798**	**-**	**21 282 798**	**-**
VALEURS ESTIMEES DU PATRIMOINE	**-**	**15 553 718**	**-**	**15 514 719**
(CAPITAUX PROPRES)	**21 241 798**	**-**	**-**	**-**

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	**-970 918**	**65 203**	**-47 940**	**-953 655**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	65 203	-65 203	6 939	6 939
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 282 797	-	-41 001	21 241 797

Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERES ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	662 412	-	675 174	-
Charges facturées	82 277	-	108 162	-
Produits annexes	-	-	-	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	**744 689**	-	**783 336**
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepatie en produits	77 706	-	81 193	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 899	-	485	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	220 443	-	246 953	-
TOTAL II : charges immobilières	-	**303 048**	-	**328 631**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II		441 641		454 705
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	7 284	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	4 252	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	1 653	-
Autres produits	749	-	2 490	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	**5 001**	-	**11 427**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	69 469	-	-	-
Charges d'expoitation de la société	22 676	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	98 046	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 083	-	14 742	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	13 335	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	25 700	-	-	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	3 215	-
Autres charges	38 442	-	27 511	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	**185705**	-	**143514**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-180 704	-	-132 087
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	13	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	**0**	-	**13**
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	254 380	-	257 430	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	**254 380**	-	**257 430**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-254 380	-	-257 417
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	869	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	**869**	-	**0**
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	487	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	**487**	-	**-**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	382	-	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	6 939	-	65 203

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 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable 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 Entretiens (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 Entretiens pour exercice 2017 s'élève à : 69 388 € et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 est de : - 47 940 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

7. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 20 716 € 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 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 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 2017 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 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 088 000 €.

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 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	28 776 079	23 088 000	28 776 079	23 008 000
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	**28 776 079**	**23 088 000**	**28 776 079**	**23 008 000**
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	28 776 079	23 088 000	28 776 079	23 008 000

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
ANNÉES	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 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	373 290
2007	6	6 Rue St Michel-SAINTES	205 000	-	205 000	381 077	-	381 077	586 077
2007	4	7&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-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	23 bis des anciens combattants-BEZIERS	290 000	-	290 000	589 948	-	589 948	879 947
2008	8	2 Rue Rousset-SARLAT	240 000	-	240 000	412 217	-	412 217	652 217
2008	9	62&64 Rue Dugommier-PERPIGNAN	369 500	-	369 500	631 145	-	631 145	1 000 645
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	340 000	-	340 000	767 762	-	767 762	1 107 762
2010	19	34-36-38 Rue des Lices-AVIGNON	556 279	-	556 279	1 479 825	-	1 479 825	2 036 104
2010	20	105 Bld 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**	**-**	**18 573 136**	**28 776 079**
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	-	18 573 136	28 776 079

Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ				
Frais de constitution	1 127	-1 127	-	-
IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES				
Immeubles en cours de réhabilitation	28 776 079	-	28 776 079	28 776 079
Travaux en cours	-	-	-	-
TOTAL I	**28 777 206**	**-1 127**	**28 776 079**	**28 776 079**
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	**-**	**-**	**231 378**	**313 854**
Locataires	123 544	-51 317	72 227	64 534
Débiteurs divers	159 151	-	159 151	249 320
Disponibilités	**-**	**-**	**271 789**	**146 795**
Banque	271 789	-	271 789	146 795
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL II	**554 483**	**-51 317**	**503 167**	**460 649**
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Frais d'émissions d'emprunts à étaler	57 629	-	57 629	73 712
Charges constatées d'avance	-	-	-	878
TOTAL III	**57 629**	**-**	**57 629**	**74 590**
TOTAL GÉNÉRAL	29 389 318	-52 444	29 336 876	29 311 318

Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	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	**-953 655**	**-953 655**	**-970 918**
Résultat de l'exercice	**-**	**6 939**	**65 203**
Résultat de l'exercice	6 939	-	-
TOTAL I	**21 241 797**	**21 241 797**	**21 282 798**
Provisions pour gros entretien	**69 388**	**69 388**	**-**
TOTAL II	**69 388**	**69 388**	
DETTES			
Dettes financières	**7 909 186**	**7 909 186**	**7 909 186**
Dettes d'exploitation	**-**	**46 293**	**49 674**
Fournisseurs	46 293	-	-
Dettes diverses	**-**	**70 212**	**69 660**
ETAT	1 158	-	-
Autres dettes	69 054	-	-
TOTAL III	**8 025 691**	**8 025 691**	**8 028 520**
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	**-**	**-**	**-**
TOTAL IV	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	29 336 877	29 336 877	29 311 318

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	
Montant au 31/12/2016	47 940
Dotation 2017	25 700
Reprises 2017	4 252
Montant au 31/12/2017	69 388
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	
Montant au 31/12/2016	37 981
Dotation 2017	13 336
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	51 317
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2016	73 712
Dotation 2017	-16 082
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	57 630

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/16	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/17
Fonds collectés	**27 369 200**	**-**	**27 369 200**
+ cessions d'immeubles	0	-	0
+ emprunt	7 900 000	-	7 900 000
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- Frais imputés sur PE	-5 179 025	-	-5 179 025
- frais d'acquisition et travaux immobilisé	-28 776 078	-	-28 776 078
- frais d'acquisition (non récup.)	-764 534	764 534	-
- frais d'emprunt (IRA)	-73 712	16 083	-57 629
- RAN débiteur	-	-	-946 766
= sommes restant à investir	475 851	780 617	309 702

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice (1)	-	-	Bénéfice de l'exercice	50	65 203
Charges à répartir sur plusieurs exercices (2)	-	-	Dotations ou reprises d'amortissement et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	47 940	-	Augmentation de :	69 388	-
Immobilisations en cours	-	191 706	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Remboursement emprunt	-	1 101 279	Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	**47 940**	**1 292 985**	**TOTAL RESSOURCES**	**69 438**	**65 203**
Augmentation du fond de roulement	28 387	-	Diminution du fond de roulement	-	1 227 782
TOTAL GÉNÉRAL	76 327	1 292 985	TOTAL GÉNÉRAL	69 438	1 292 985

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

	2017	2016
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-99 437	-183 769
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	-2 829	2 255
Valeurs disponibles au début de l'exercice	146 795	1 193 063
Disponible à la fin de l'exercice	**271 789**	**146 795**
Augmentation ou diminution du fond de roulement	28 387	-1 227 782

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	4 252	-	6 029	-	4 252	6 029
Dépense prévisionnelles sur N+2	24 114	-	3 084	-	-	27 199
Dépense prévisionnelles sur N+3	9 253	-	2 885	-	-	12 138
Dépense prévisionnelles sur N+4	5 770	-	4 551	-	-	10 321
Dépense prévisionnelles sur N+5	4 551	-	9 151	-	-	13 702
TOTAL	47 940	-	25 700	-	4 252	69 388

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2017

PHOTO NON CONTRACTUELLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés 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 2017, 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 2017 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » de l'annexe des comptes annuels, qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE).

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 règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016) :

Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport exposant le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice, votre société comptabilise une provision pour gros entretien selon les modalités décrites dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs ». Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Cette provision est dépendante des plans pluriannuels de travaux réalisés par la Société de gestion. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, 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.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juillet 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, 16 avril 2018

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

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

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

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

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 2017

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 2017, les honoraires alloués à la société INTER GESTION s'élèvent à 69 469 € 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 2017, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 9 500 € 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 2017, 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 2017, 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, 16 avril 2018

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 27 juin 2018

PHOTO NON CONTRACTUELLE

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017 APPELLE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

1. Modification des articles 18 et 31 des statuts

Les associés membres du conseil de surveillance soumettent à l'assemblée générale un projet de résolution modifiant les articles 18 et 31 des statuts.

Ce projet ramène le taux de la commission de cession des immeubles de 6,00% à 0,60% TTI (article 18) et supprime la rémunération du liquidateur fixée à 5% HT du produit net de la vente des actifs (article 31).

Une telle résolution présente des incohérences et fait peser un risque de blocage sur le fonctionnement de la société.

1.1. En premier lieu nous appelons l'attention sur le fait que la commission de cession des immeubles actuellement en vigueur a été approuvée par la majorité des associés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 2016.

Agissant au nom d'une minorité d'associés, le conseil de surveillance vous demande donc aujourd'hui de revenir sur votre décision souveraine en supprimant pratiquement la commission par laquelle vous avez assuré, conformément aux prix habituellement pratiqués en ce domaine, la rémunération des cessions d'actifs.

Ce projet paraît défier le bon sens dès lors que l'on prend en considération la complexité des opérations de cession d'actifs (libération des locaux, travaux de remise en état, mise en copropriété, typologie des lots, expertise et grilles de prix de vente, commercialisation, rédaction et signature des actes), leur durée et la multiplicité des professionnels dont l'intervention doit être programmée et coordonnée.

À suivre le conseil de surveillance, il appartiendrait pourtant à la Société de gestion de réaliser ces opérations moyennant une rémunération égale au dixième de celle que vous avez approuvée.

L'argument invoqué pour justifier ce choix est fallacieux.

Le conseil de surveillance soutient en effet que « les cessions, lorsqu'elles interviendront, seront sous-traitées à une société immobilière établie sur la place et capable de commercialiser et de vendre dans la France entière les immeubles par appartements libres d'occupation », société dont la rémunération viendrait s'ajouter à celle de la Société de gestion.

Contrairement à cette affirmation, la Société de gestion n'a jamais envisagé de sous-traiter la cession des actifs à un opérateur extérieur.

Le ferait-elle, que les statuts (article 18) ne lui permettraient en aucun cas de mettre la rémunération d'une telle prestation à la charge de la SCPI.

1.2. Mais le conseil de surveillance ne s'en tient pas là puisqu'il vous propose également de supprimer purement et simplement la rémunération du liquidateur (article 31).

La Société de gestion, à laquelle les statuts confient expressément la liquidation de la SCPI (article 31), ne recevrait donc aucune rémunération en contrepartie d'une prestation consistant à réaliser la cession de la totalité de l'actif social, assurer l'apurement du passif puis procéder au remboursement des parts grâce au produit net de la liquidation.

L'importance et la complexité de ces opérations sont telles que le projet de résolution présenté par le conseil de surveillance confine à l'absurde.

La Société de gestion serait fondée à se plaindre d'une rupture du pacte social qui, en la privant d'une juste rémunération ferait obstacle à sa fonction statutaire de liquidateur amiable.

Une telle situation paralyserait le fonctionnement de la société au moment où le produit de la cession des actifs pourrait, sans attendre, être distribué aux associés sous forme d'acomptes de liquidation.

Là encore le motif invoqué pour justifier ce projet est fallacieux puisqu'il consiste à soutenir que la rémunération du liquidateur prévue à l'article 31 des statuts s'ajouterait à la commission qu'il faudra verser à la « société immobilière établie sur la place et capable de commercialiser et de vendre dans la France entière les immeubles par appartements rendus libres d'occupation ».

1.3. Nous appelons également l'attention sur le fait que le projet de résolution qui vous est soumis subordonne à l'autorisation du conseil de surveillance la nomination éventuelle de co-liquidateurs ainsi que la délimitation des pouvoirs du ou des liquidateurs.

Si l'article L.214-99 du code monétaire et financier dispose que les statuts d'une SCPI peuvent subordonner à l'autorisation préalable du conseil de surveillance la conclusion des opérations qu'ils énumèrent, ils ne sauraient en aucun cas contrevenir à l'article 422-199 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, lequel oblige le conseil de surveillance à s'abstenir de tout acte de gestion.

Or la nomination des liquidateurs et la délimitation de leurs pouvoirs sont des actes de gestion auxquels le conseil de surveillance n'a aucunement vocation.

La résolution qui vous est soumise n'est donc pas conforme sur ce point à la réglementation en vigueur.

Ajoutons qu'elle est parfaitement superflue puisque les statuts de votre société attribuent déjà au liquidateur « les pouvoirs les plus étendus » en vue de la réalisation de l'actif social.

2. Modification de l'article 22 des statuts

Les associés membres du conseil de surveillance soumettent à l'assemblée générale un projet de résolution modifiant l'article 22 des statuts.

Cette modification a pour objet de permettre l'élection par l'assemblée générale de son président, chaque associé présent ou représenté disposant à cette fin d'une seule voix quel que soit le nombre de parts qu'il possède.

Elle n'est pas conforme à la règlementation en vigueur.

2.1. L'article R.214-146 du code monétaire et financier dispose en effet : « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. A défaut, l'assemblée élit son président ».

Dès lors que les statuts désignent la personne appelée à présider l'assemblée, il n'y a donc pas lieu pour celle-ci d'élire son président.

Tel est le cas de votre SCPI dont les statuts prévoient que « l'assemblée générale est présidée par la Société de gestion ».

2.2. L'article L.214-103 du code monétaire et financier comporte la règle suivante : « chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social ».

Cette règle ne souffre aucune exception.

Il n'y a donc pas lieu de limiter le droit de vote des associés à une voix.

3. Budget du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale un projet de résolution destiné à lui permettre de « prendre conseil auprès de personnes qualifiées en ce qui concerne la défense de ses intérêts ainsi que de ceux des associés notamment sur les aspects juridique et fiscal de différentes options qu'il peut être amené à conseiller ».

Un budget de 5000 € lui serait alloué à cette fin. Cette dépense n'est pas conforme à l'intérêt de la SCPI.

Il n'y a pas lieu en effet pour le conseil de surveillance de prendre conseil auprès de personnes qualifiées pour la défense de ses intérêts : tenu de s'abstenir de tout acte de gestion, celui-ci n'encourt aucune responsabilité du fait de la gestion de la SCPI qui relève de la seule compétence de la Société de gestion.

De même on ne voit pas pourquoi le conseil de surveillance prendrait conseil auprès de personnes qualifiées pour la défense des intérêts des associés : d'une part cette mission relève pleinement, ainsi qu'il le reconnaît lui-même, de la compétence de la Société de gestion, d'autre part le conseil de surveillance peut recueillir à tout moment toute information utile auprès de la Société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2017

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Au cours de l'année 2017, le conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 8 mars et 22 novembre en présence de la Société de gestion ainsi que le 17 juin, réunion à laquelle celle-ci n'a pas participé malgré notre invitation.

Au cours de la réunion du jeudi 8 mars 2018, en présence du Commissaire aux comptes, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et, pour terminer, les projets de résolutions proposés par la Société de gestion.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social. En 2017, le marché des parts est resté inactif et aucune part n'est déclarée « en attente de cession » actuellement.

Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2017 réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, laquelle s'élève à 22 088 000 € hors droits. La variation de +0.34% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2016 est essentiellement due à la légère réévaluation de l'immeuble de Nantes.

Valeurs des parts

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

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	21 241 798	6 178,53
Valeur de réalisation	15 553 718	4 524,06
Valeur de reconstitution	19 423 977	5 649,79

Comptes et résultat

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

L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 6 939 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau, ramenant ainsi ce poste à un montant déficitaire de 939 827 €. Au moment de la rédaction de ce rapport nous n'avons pas eu confirmation du montant du bénéfice fiscal. Nous avons noté que l'opération exceptionnelle de régularisation en négatif du report à nouveau de –41 051 € correspondrait, selon les explications données en réunion par la Société de gestion, à la prise en résultat de l'annulation de la provision pour gros entretien des années précédentes. En toute logique, cette régularisation devrait avoir un effet positif sur le report à nouveau. Cette provision de 41 051€ a été annulée du fait du changement de la méthode de constitution de ladite provision. Nous avons noté qu'une nouvelle provision de 69 388 € a été prise en compte dans les résultats de 2017. Il faut s'attendre à ce que, chaque année, un montant équivalent soit provisionné dans les comptes de la SCPI avec son effet négatif sur ses résultats.

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

Nous avons pris acte des informations fournies par la Sociétés de Gestion au sujet des deux contentieux qui ne sont toujours pas soldés avec « les compagnons de la vienne » et Monsieur COURVOISIER ex-dirigeant des « Compagnons de la Vienne ». Si pour l'instant Inter Gestion assure que le dossier est favorable à la SCPI, nous attirons votre attention sur ses enjeux financiers très importants (plus de 800 000 €). Nous en sommes à la phase de présentation des rapports des experts et cependant aucune provision n'a été prise pour ce risque dans les comptes présentés. Il nous faut bien garder à l'esprit que si la SCPI perd ces deux procès, elle n'aura pas la trésorerie nécessaire pour y faire face, compte tenu de sa situation financière actuelle.

Autres contentieux

Le rapport annuel proposé par la Société de gestion nous informe qu'un associé a sollicité et obtenu de la part de la Cour d'Appel de Paris par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales, et donc des coordonnées des associés présents ou représentés, communication légale à laquelle la Société de gestion faisait obstacle.

Toujours dans ce rapport, on ne trouve aucune information sur l'ensemble des projets de résolution à caractère extraordinaire proposés par la Société de gestion et refoulés en juin 2017 par une majorité d'associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Rappelons que ces projets traitaient de la modification de l'article 19 des statuts « Conseil de surveillance » et de l'adoption d'un nouveau règlement du conseil de surveillance. La totalité des membres du conseil de surveillance étaient opposés à ces deux résolutions parce qu'elles limitaient très sensiblement notre capacité à répondre à vos demandes d'information, situation qui nous paraissait inacceptable.

Projets de résolutions

Toujours au cours de la réunion du 8 mars 2018, préparatoire aux assemblée générale ordinaire et assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2018 prochain, nous avons pris connaissance et débattu des projets de résolutions présentées par la Société de gestion à ces assemblées générales.

Compte tenu de ce que nous avons, après une simple lecture et une analyse succincte des documents soumis au conseil de surveillance de Mars, remis radicalement en question les comptes et les résultats, nous sommes très réticents à avaliser par avance ceux qui nous seront présentés dans la version finale. D'autre part, nous attirons votre attention sur l'évolution très préoccupante du total des revenus perçus par la SCPI PI6 : 270K€ en 2013, 239K€ en 2015 et 218K€ en 2017. Si ces baisses se poursuivent dans les années à venir, nous allons finir rapidement par générer des pertes et ce, de façon durable. Ne pouvant accepter de pareilles perspectives, nous avons décidé que les membres du conseil de surveillance effectueraient, avec le concours d'Inter Gestion, une analyse de la rentabilité brute (revenus moins charges) de chaque immeuble constituant notre patrimoine afin d'élaborer et vous proposer un plan d'actions pour redresser si possible cette situation insatisfaisante.

En ce qui concerne les résolutions à caractère extraordinaire traitant du projet de convocation et de vote électronique permettant aux associés qui l'acceptent, de voter de manière dématérialisée (par internet et donc sans papier), le conseil de surveillance a demandé avec insistance à la Société de gestion de veiller à ce que le recours à cette pratique nouvelle ne soit pas un frein à l'expression des associés, ni à l'égalité de traitement en termes d'information notamment. Comme nous n'avons eu pour l'instant que des intentions et des informations succinctes, nous vous suggérons de laisser le temps à la Société de gestion de travailler plus précisément le sujet, de nous soumettre en détail un nouveau projet afin que nous puissions être certains que la méthode et le sous-traitant retenu lors de l'appel d'offre qui n'a pas encore été lancé soient totalement fiables. Nous demanderons également qu'une solution papier soit maintenue pour tous les associés qu'un vote 100% électronique rebuterait. Le conseil de surveillance est bien conscient que tous les associés ne sont pas à l'aise avec « les solutions électroniques ». Nous ne pouvons donc pas cautionner ni approuver une décision qui enlèverait, de fait, à certains d'entre nous leur droit de s'exprimer et d'être informés, sur la base d'un projet de résolution n'offrant pas de garanties suffisantes. Le fait de vouloir trouver des sources d'économies nous convient parfaitement mais pas à n'importe quel « prix » et dans n'importe quelles conditions. De plus, pour votre information, Inter Gestion a reconnu ne disposer que de très peu d'adresses électroniques. Il nous semble donc plus judicieux de commencer par faire le travail préparatoire indispensable à la réussite d'un tel projet, avant sa validation en assemblée générale.

Notre action en 2017

Comme vous avez pu le constater, nous avons concentré nos efforts sur un contrôle plus rigoureux des dépenses effectuées et certaines, payées régulièrement les années précédentes, ne sont plus supportées en 2017 et ne le seront plus les années à venir.

Nous avons apporté des informations à ceux d'entre vous qui nous en ont fait directement la demande concernant la mise en chantier d'études, parfois en collaboration avec Inter Gestion, qui devraient permettre, autant que faire se peut, d'optimiser la valeur nette résiduelle des parts, touchée par les associés lorsque la SCPI sera liquidée.

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

Autres informations de premières importances

Nous demandons expressément aux associés de lire avec grande attention ce qui suit. Car, en tant qu'associés et membres du conseil de surveillance, nous profitons de ce rapport annuel par, une nouvelle fois, attirer l'attention des associés sur la situation critique dans laquelle se trouve notre investissement commun.

En effet, depuis la création de la SCPI PI6, un total de 37 373 709 € a été mis à disposition d'Inter Gestion, la Société de gestion : 27 369 200€ ont été apportés par les associés,

9 000 000 € ont été empruntés et 1 004 509 € de subventions ont été obtenues.

A ce jour, le patrimoine constitué a une valeur estimée de 23 088 000€ et si la SCPI était liquidée, compte tenu des dettes à régler (emprunt notamment), les associés n'auraient que 15 553 718 € à se répartir soit 4 524,06 € 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.

Pire, ce calcul ne tient pas compte de la prime de cession (Art 31 des nouveaux statuts, liquidation : 5% HT = 6% en réalité) que la Société de gestion a fait voter, à son bénéfice, en assemblée générale extraordinaire de juin 2016, par modification de l'article 19 des anciens statuts et traitant de la « rémunération de la Société de gestion ». A l'époque, l'ensemble des membres du conseil de surveillance étaient farouchement opposés à cette modification de statut qui ne pouvait que déboucher sur un important manque à gagner pour les associés de la SCPI. Le projet d'Inter Gestion a été entériné à cause du manque de vos pouvoirs représentés par les associés présents pour obtenir la majorité qualifiée lors des votes des résolutions.

Comme la dernière assemblée générale a prouvé qu'une majorité d'associés pouvaient se mobiliser afin de s'opposer aux initiatives de la Société de gestion contraires à leurs intérêts, le conseil de surveillance a décidé de proposer aux associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 juin 2018 prochain, un projet de résolution supprimant cette prime de cession instituée par modification de statut en 2016.

Pour que cet important projet de résolution porté par la totalité des membres du conseil de surveillance soit voté par une majorité d'associés, il est impératif que le plus grand nombre d'associés soient présents, ou représentés. L'ensemble des membres du conseil de surveillance s'engagent à être présents le 27 juin 2018 prochain et seront donc à même de vous représenter en acceptant vos pouvoirs si vous ne pouvez pas vous déplacer.

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 des associés.

Fait à Paris, le 11 avril 2018

Le conseil de surveillance
représenté par son président
Marc OUTTIER

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale mixte du 27 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017

PHOTO NON CONTRACTUELLE

PROJET 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 2017, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, 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, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 6 939 € est affecté au poste report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 946 716 €.

Septième 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 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	21 241 798	6 178,53
Valeur de réalisation	15 553 718	4 524,06
Valeur de reconstitution	19 423 977	5 649,79

Huitième Résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2017 à 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.

Neuvième 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

Dixième résolution

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

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

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

Le reste de l'article restera inchangé.

Onzième résolution

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolution à caractère ordinaire

Résolution visant à modifier le budget 2018 : Exposé des motifs

Le conseil de surveillance et quelques associés proposent à l'assemblée générale de Pierre Investissement 6 une résolution visant à inscrire une somme supplémentaire dans le budget 2018.

Douzième résolution

(Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution)

Résolution : Budget 2018

Une somme de 5 000 € sera inscrite au budget 2018 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 juridique et fiscal pour les associés de PI6 de différentes options qu'il peut être amené à conseiller. Cette somme pourra être reconduite sur les années suivantes, en fonction des nécessités.

Votre conseil de surveillance considère que cette mission normalement partie intégrante de la mission normale de la Société de gestion doit être menée sans plus tarder par votre conseil, dans l'intérêt des associés, pour éclairer le plus complètement possible les futures décisions à prendre dans le cadre de la poursuite des activités de la SCPI PI6.

Résolutions à caractère extraordinaire

Résolution visant à abaisser les frais à charge de la SCPI : Exposé des motifs

Le conseil de surveillance et quelques associés proposent à l'assemblée générale de Pierre Investissement 6 une résolution visant à modifier l'article 18 et l'article 31 des statuts relatifs à la rémunération de la Société de gestion et aux frais restant à charge de la SCPI.

Commission de cession des immeubles.

La Société de gestion a décidé d'instaurer, à son profit, une commission de cession des immeubles fixée au taux de 6% TTI du prix de cession des actifs. Votre conseil rappelle qu'il existe déjà, au profit de la Société de gestion, une commission de gestion de 9,60% TTC des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCI PI6. Cette commission s'ajoute également à la commission versée à la société Ammonitia (ou à toute autre société qui viendrait à lui être substituée) de l'ordre de 4 à + de 5% selon les cas de figures, qui effectue la gestion locative des immeubles.

Votre conseil de surveillance considère que ces frais ne sont pas justifiés car les cessions, lorsqu'elles interviendront, seront sous traitées à une société immobilière établie sur la place et capable de commercialiser et de vendre dans la France entière, les immeubles par appartements libres d'occupation. Votre conseil considère contraire aux intérêts des associés de payer des redondances à ce niveau de prix.

Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution.

Treizième résolution

(Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution)

Résolution : article 18 des statuts

L'article 18 des statuts est rédigé comme suit :

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[« Le début de l'article reste inchangé »]

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre :
  - Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public,
  - Les frais de recherche foncière et d'investissement.
- une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, la commission est réglée trimestriellement et répartie comme suit :
  - 8.40% TTC au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaire à l'administration de la société ;
  - 1% HT, soit 1,20% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1° janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une rémunération fixe et forfaitaire
- En période de constitution du patrimoine allant de la constitution de la SCPI jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société, la Société de gestion percevra une rémunération fixe et forfaitaire fixée à 27 000 €HT par trimestre couvrant les frais de suivi et coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

- une commission de 14,40% des produits financiers net des frais de gestion pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux
- **Une commission de cession des immeubles fixée à 0,60% 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.
- Une commission de cession de parts

*si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240€ TTI. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2008, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

* si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier. La Société de gestion percevra la commission de 7,20% TTI du montant de la transaction (prix de l'exécution).

[« La fin de l'article reste inchangé »]

Résolution : article 31 des statuts : Exposé des motifs

L'article 31 des statuts est rédigé comme suit :

Commission de liquidation.

La Société de gestion a décidé d'instaurer une commission de liquidation des immeubles fixée au taux de 5% HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Cette commission s'ajoutera également à la commission versée à la société immobilière qui effectuera pratiquement les cessions d'immeubles.

Votre conseil de surveillance considère que ces frais ne sont pas justifiés car les cessions, lorsqu'elles interviendront, seront sous traitées à une société immobilière établie sur la place et capable de commercialiser et de vendre dans la France entière, les immeubles par appartements libres d'occupation. Votre conseil considère contraire aux intérêts des associés de payer des redondances à ce niveau de prix.

Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution.

Quatorzième résolution

(Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution)

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, sur avis favorable du conseil de surveillance, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par l'AG.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en A.G. les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui auront, à cet effet, les pouvoirs que, sur avis du conseil de surveillance, leur conférera l'A.G.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le solde dû de l'emprunt puis le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux, sous réserve de ce qui a été stipulé supra pour la répartition entre les usufruitiers et les nues-propriétaires.

La personnalité morale de la Société perdurera jusqu'à la clôture des opérations de liquidation, de telle sorte qu'aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

Résolution visant à rendre plus neutre l'organisation des assemblées générales : Exposé des motifs

Le conseil de surveillance et quelques associés proposent à l'assemblée générale de Pierre Investissement 6 une résolution visant à modifier l'article 22 des statuts relatifs à l'organisation des assemblées générales de la SCPI.

Quinzième résolution

(Les parties ou paragraphes modifiés figurent en gras dans le texte de la résolution)

Résolution : article 22 des statuts

L'article 22 des statuts est rédigé comme suit :

Présidence des assemblées générales.

[« Le début de l'article reste inchangé »]

La phrase des statuts « l'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut l'assemblée élit son président »

Est remplacé par :

Etant rappelées les dispositions de l'article R.214-146 alinéa 1 Code monétaire et financier selon lesquelles « les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. A défaut, l'assemblée élit son président. », le Président de chaque A.G. de la Société sera élu par l'A.G., chaque associé présent ou représenté disposant d'une seule voix quel que soit son nombre de parts. En cas d'égalité de voix :

- **si les deux candidats sont des personnes physiques, sera élu Président le candidat le plus âgé,**

- **si les deux candidats sont une personne physique et une personne morale, sera élue Président la personne physique,**
- **et si les deux candidats arrivés à égalité sont des personnes morales, sera élue celle des deux qui est propriétaire du plus faible nombre de parts.**

[« La fin de l'article reste inchangé »]

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
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 B 345 004 436 ▪ N° SIRET 345 004 436 000 50 ▪ Code APE 6820B ▪ Société de gestion de portefeuille - Agrement AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012 ▪ Carte de transaction immobilière : N° T9119 ▪ Agrément COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.

Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE