

RAPPORT ANNUEL 2020

Pierre Investissement 9



Inter Gestion
REIM



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
18	Les comptes au 31 décembre 2020
22	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
35	Projets de résolutions
38	Glossaire

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 9

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 9

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 808 351 787
Visa AMF n° 14-32 du 16 décembre 2014.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT, domiciliée : Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14 050 CAEN CEDEX 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia - Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Le mandat expirera à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Contrôle Dépositaire

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

Conseil de surveillance

Monsieur Jean-Yves Aubry, Monsieur Michel Cattin (président), Monsieur Thierry Charron, Monsieur Nicolas Fouchere, Monsieur Franck Gentzbittel, Monsieur Luc Le Floch, et Monsieur Didier Vanhamme.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher associé,

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

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

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

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

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

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

Inter Gestion REIM





SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 9

CHIFFRES CLÉS

1 071

associés de la SCPI
au 31 décembre 2020.

79 lots

dont 73 logements
et 6 locaux commerciaux
répartis sur le parc.

10 immeubles

composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 4 377 m².

796 €

La valeur de réalisation de la société
pour une part (796,65 €).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Le capital social initial statutaire s'élève à 760 000 € entièrement libéré, divisé en 950 parts sociales de 800 € de valeur nominale, réparti entre 16 associés fondateurs.

Le capital social maximum statutaire a été fixé initialement à 40 000 000 €.

Conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions de l'ARTICLE 7 des statuts, la Société de gestion a décidé l'ouverture au public d'une augmentation de capital d'un montant de 1 600 000 € par l'émission de 2 000 parts de 800 € de nominal afin de porter le capital social de 25 495 200 € à 27 095 200 €.

Date d'ouverture des souscriptions au public : 25 octobre 2020.

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2020, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 071 associés qui détiennent 32 639 parts pour un montant de 26 111 200 €, soit 32 639 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSIONS AUX PARTENAIRES.	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾
2016	18 896 000	23 620 000	23 620	807	2 834 400	1 000
2017	24 830 400	31 038 000	31 038	1 037	3 724 560	1 000
2018	25 511 200	31 889 000	31 889	1 056	3 826 680	1 000
2019	25 495 200	31 869 000	31 869	1 052	3 824 280	1 000
2020	26 111 200	32 639 000	32 639	1 071	3 916 680	1 000

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

Marché des parts

Non significatif.

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN EURO)
2016	NÉANT	-	-	-	-
2017	NÉANT	-	-	-	-
2018	NÉANT	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-

PATRIMOINE IMMOBILIER

Politique d'investissement

Pierre Investissement 9 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux, conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du Code général des Impôts modifié par la loi de finance pour 2009 (loi 2009-1674 du 30/12/2009).

La SCPI procède à la sélection d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et dont la restauration aura été déclarée d'utilité publique ou prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles sont sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre-ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive.

Immeubles

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est composé de 79 lots répartis sur 10 immeubles et une superficie totale de 4 377 m².

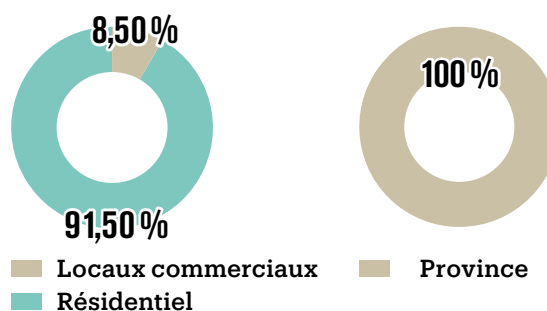
VILLES	ADRESSE	M2 HABITABLES	NOMBRE DE LOTS	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS
NANTES	4, rue Vauban	814	13	2 250 000
METZ	26, place Saint Simplicie	297	6	500 000
BORDEAUX	3, rue Buhan	309	4	801 342
BORDEAUX	41, rue Ausone	534	7	1 475 000
METZ	22, place des Charrons	238	7	406 750
STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	652	15	1 980 000
LILLE	97/99, rue Jemmapes	305	5	835 000
COLMAR	4, Petite rue des Bles	433	8	620 000
BORDEAUX	72/75/77, rue Pas St Georges	639	10	2 025 000
DIJON	11 rue de le Manutention	156	4	270 000
TOTAL		4 377	79	11 163 092

La SCPI Pierre Investissement 9 collecte de nouveaux fonds dans le but d'acquérir un nouvel immeuble de 9 logements pour une surface de 649 m² situé à METZ. Le prix global de l'opération s'élève à 2 560 558 €.

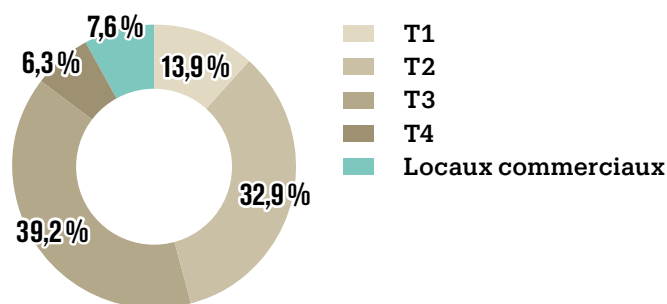
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Avancement des travaux

SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2020

VILLES	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
BORDEAUX	4, rue Buhan	Réceptionné	13/11/2018
METZ	26, place Saint Simplicie	Réceptionné	18/01/2019
BORDEAUX	41, rue Ausone	Réceptionné	29/05/2019
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	Réceptionné	10/02/2020
NANTES	4, rue Vauban	Réceptionné	09/09/2020
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	Réceptionné	22/10/2020
METZ	22, place des Charrons	Réceptionné	23/10/2020
STRASBOURG	46 et 47bis, rue des Lentilles	Travaux en cours	4T 2021
COLMAR	4, Petite rue des Blés	Démarrage des travaux	2T 2022
DIJON	11, rue de la Manutention	Démarrage des travaux	2T 2022

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

La SCPI a perçu une recette locative à hauteur de 234 333 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 contre 131 678 € sur l'année 2019. Cette hausse des recettes est dû à la réception de quatre immeubles en 2020. Actuellement 3 immeubles sont en cours de réhabilitation.

Gestion locative

Sept immeubles sur dix sont en exploitation au 31 décembre 2020.

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management le du 1^{er} juillet 2016 pour une durée de trois, le contrat est actuellement en tacite reconduction pour administrer les biens immobiliers de la SCPI et lui confier notamment six missions principales intéressant le patrimoine de Pierre Investissement 9 :

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

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

Au titre de l'année 2020, les honoraires de gestion locative s'élèvent à 20 526 €.

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.

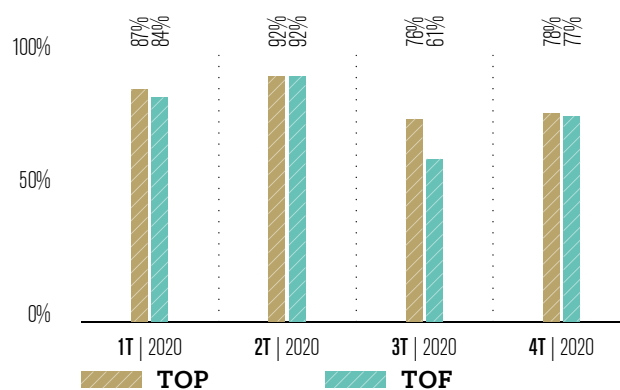
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

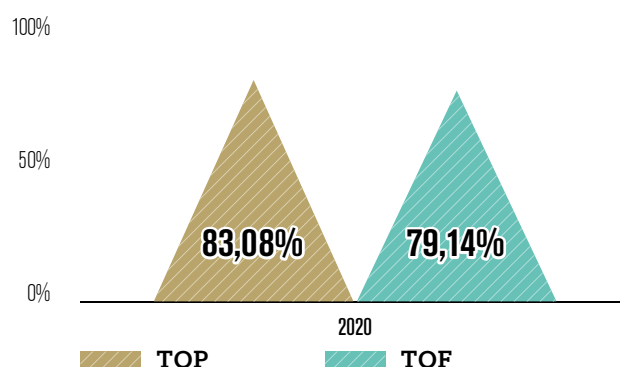
Sept immeubles ont été réceptionnés en date du 31 décembre 2020.

Ainsi les indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base de ces sept immeubles.

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



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL



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

Contentieux en cours

Autres contentieux :

CONTENTIEUX ENTRE LA SCPI, LA SOCIÉTÉ JEAN-LOUIS LAIGLE ET UN COPROPRIÉTAIRE

En 2016, dans le cadre d'un investissement locatif, la SCPI Pierre Investissement 9 a acquis les 2^e, 3^e et 4^e étage de l'immeuble sis 4, rue Vauban à Nantes.

Depuis, des travaux particulièrement importants de restructuration de l'immeuble ont été entrepris par la SCPI en vue de transformer des bureaux en logements pour les mettre en location.

Le propriétaire de l'appartement du 1^{er} étage a causé des sinistres importants aux 2^e, 3^e et 4^e étage appartenant à la SCPI, dans le cadre de travaux entrepris et confiés à la SARL JEAN-LOUIS LAIGLE.

Une expertise amiable a été diligentée. Les opérations d'expertises qui ont duré de nombreux mois ont contraint l'interruption des travaux par l'entrepreneur de la SCPI, reportant ainsi la date de réception à fin décembre 2019 en lieu et place de celle du 1^{er} juillet 2018, causant une perte locative de 15 mois de loyers, soit la somme de 172.500 €.

L'assurance de la SARL JEAN-LOUIS LAIGLE, la compagnie GAN, a pris en charge le montant des réparations mais a refusé de prendre en charge la perte locative supportée par la SCPI au motif qu'elle serait exclue des garanties du contrat « responsabilité civile professionnelle » de la société LAIGLE.

Le 9 mars 2020, la SCPI a proposé au copropriétaire et la SARL JEAN-LOUIS LAIGLE de régler la somme de 172.500 € afin d'éviter tout contentieux. Ces lettres de mise en demeure sont restées lettres mortes.

C'est dans ce contexte que la SCPI a été contrainte de saisir le Tribunal judiciaire (TJ) de NANTES aux fins d'engager la responsabilité du copropriétaire et de la SARL JEAN-LOUIS LAIGLE et de voir le préjudice souffert réparé.

La 1^{ère} audience a eu lieu le 13 octobre 2020. Le dossier a été renvoyé au 9 février 2021 pour les conclusions adverses. Les parties adverses ont toutes deux constitué avocat.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal 2020 de la SCPI s'établit à 47 873 € soit 1,47 € par part. L'exercice 2020 fait apparaître un résultat comptable de 40 575 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le bénéfice comptable au report à nouveau de la manière suivante :

LIBELLÉ	MONTANT
Report à nouveau au 01/01/2020	-564 148
Résultat de l'exercice au 31/12/2020	40 575
Report à nouveau après affectation	-523 573

Le report à nouveau après affectation s'élèvera au montant déficitaire de 523 573 €.

Perspectives pour les exercices à venir

Lorsque le report à nouveau de la SCPI sera positif, il pourra être envisagé la distribution de dividendes aux associés. Le bénéfice distribuable sera alors constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures. Il sera réparti proportionnellement au nombre de parts après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné. L'assemblée générale annuelle déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés au titre de dividendes et prendra acte des modalités de distribution.

Information fiscale

Pour les opérations d'ores et déjà engagées sous le dispositif « Malraux » avant le 9 juillet 2016, les dispositions de l'article 199 ter viciés du Code général des Impôts dans sa rédaction antérieure restent applicables.

Les opérations engagées par la SCPI, qui portent sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu, calculée au taux de 30% sur une base égale à la fraction du montant de la souscription nette des frais de collecte affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite annuelle de 100 000 €. Elle s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Cependant, la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et la loi de finances rectificative pour 2016 publiée au JO du 30 décembre 2016, sont venues modifier l'article 199 ter viciés du Code général des Impôts et ainsi réformer le dispositif « Malraux » à plusieurs titres afin de lui apporter davantage de souplesse, notamment en :

- remplaçant la référence aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP, et aux AVAP par la notion de sites patrimoniaux remarquables,
- prorogeant l'application du dispositif jusqu'en 2019 dans les quartiers anciens dégradés ainsi que dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé,
- élargissant le dispositif aux immeubles affectés à l'habitation après travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement,
- modifiant les modalités d'application de la réduction d'impôt en remplaçant la limite annuelle de dépenses éligibles de 100 000 € par un plafond pluriannuel de 400 000 € sur 4 ans, et en permettant l'imputation de la fraction de la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes,
- en supprimant certains cas de remise en cause du dispositif.

Ces modifications sont applicables pour certaines aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 9 juillet 2016, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 9 juillet 2016, et pour les autres aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 22 octobre 2018, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 31 décembre 2021.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 23 480 000 €.

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

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS	PRÉVISIONNEL DE TRAVAUX EN EURO	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL HD EN EURO	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2020
NANTES	4, rue Vauban	2 250 000	2 311 325	4 561 325	4 400 000
METZ	26, place Saint Simplicie	500 000	699 826	1 199 826	1 220 000
BORDEAUX	4, rue Buhan	801 342	1 073 032	1 874 374	1 870 000
BORDEAUX	41, rue Ausone	1 475 000	1 993 628,00	3 468 628	3 350 000
METZ	22, place des Charrons	406 750	686 531	1 093 281	1 180 000
STRASBOURG	46 et 47bis, rue des Lentilles	1 980 000	1 775 633	3 755 633	3 750 000
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	835 000	741 282	1 576 282	1 500 000
COLMAR	4, Petite rue des Blés	620 000	1 184 523	1 804 523	1 730 000
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	2025000	2161943,16	4 186 943	3 860 000
DIJON	11, rue de la Manutention	270000	429626	699 626	620 000
TOTAL		11 163 092	13 057 349	24 220 441	23 480 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

EN €	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 739 063	819,24
Valeur de réalisation	26 001 711	796,65
Valeur de reconstitution	31 535 939	966,20

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	24 570	-	31 038	-	31 889	-	31 869	-	32 639	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,65	16,78%	4,48	89,65%	7,80	73,36%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	68,10	99,85%	51,13	100,00%	3,20	83,22%	0,52	10,35%	2,83	26,64%
TOTAL REVENUS	68,21	100,00%	51,13	100,00%	3,84	100,00%	5,00	100,00%	10,63	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2,15	55,94%	4,10	81,99%	3,82	35,95%
Autres frais de gestion	70,12	102,81%	54,57	106,72%	5,41	141,00%	3,59	71,83%	5,56	52,35%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	70,12	102,81%	54,57	106,72%	7,56	196,94%	7,69	153,82%	9,38	88,30%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,01	-	-	-	-	-	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	70,12	102,81%	54,58	106,72%	7,56	197,00%	7,69	153,82%	9,38	88,30%
RESULTAT COURANT	-1,91	-3	-3,45	-6,74%	-0,71	-97,00%	-2,69	-53,82%	1,24	11,70%
Variation report à nouveau	-4,82	-	-1,91	-	-3,45	-	-0,71	-	-2,69	-
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

Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RÉALISATION	RENTABILITÉ BRUTE ⁽¹⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽²⁾	
				PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2016	1 000	844,70	0,00%	0,00%	-	-
2017	1 000	815,18	0,00%	0,00%	-	-
2018	1 000	806,92	0,06%	0,07%	-	-
2019	1 000	799,88	0,41%	0,52%	-	-
2020	1000	796,65	0,72%	0,90%	-	-

(1) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (2) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

Valeur IFI (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2021 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considéré par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier se sont élevés à 27 964 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2020 par la Société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 7 140 € TTC.

Les honoraire de souscription au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 92 400 €.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à 118 669 € TTC.

LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET INTER GESTION M.O. AU 31/12/2020 :

VILLES	ADRESSE	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
NANTES	4, rue Vauban	113 333	107 667	5 666	95%
METZ	26, place Saint Simplicie	72 387	70 938	1 449	98%
BORDEAUX	4, rue Buhan	18 947	18 947	0	100%
BORDEAUX	41, rue Ausone	90 614	90 614	0	100%
METZ	22, place des Charrons	69 131	24 887	44 244	36%
STRASBOURG	7, rue des Lentilles	181 843	80 011	101 832	44%
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	74 962	62 969	11 994	84%
BORDEAUX	77, rue du Pas St Georges	72 900	32 805	40 095	45%
COLMAR	4, Petite rue des Blés	120 836	38 668	82 169	32%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145	8 439	33 706	20%
TOTAL		857 098	535 944	321 154	63%

Rémunération du personnel de la Société de gestion**POLITIQUE ET PRATIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

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

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 2021 à la somme de 2 400 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2020 pour un montant de 363 € TTC.

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

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 497 € sur l'exercice 2020. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant deux salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	17 582 897	20 349 550	6 507 169	18 720 083
Immobilisations en cours	3 507 093	-	12 745 351	-
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	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	21 089 990	20 349 550	19 252 520	18 720 083
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	20 480	20 480	10 316	10 316
Autres créances	88 209	88 209	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-834	-834	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 675 345	5 675 345	6 822 090	6 822 090
TOTAL III	5 783 200	5 783 200	6 832 406	6 832 406
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	0	0	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-34 414	-34 414	-20 002	-20 002
Dettes d'exploitation	-87 666	-87 666	-36 189	-36 189
Dettes fiscales	-6 559	-6 559	-3 169	-3 169
Dettes diverses	-2 400	-2 400	-5 001	-5 001
TOTAL IV	-131 039	-131 039	-64 361	-64 361
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	322	322
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-488	-	-	-
Produits constatés d'avance	-2 601	-	-	-
TOTAL V	-3 089	-	322	322
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 739 062	-	26 020 888	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	26 001 711	-	25 488 450
(CAPITAUX PROPRES)	26 739 062	-	26 020 887	-

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	25 495 200	-	616 000	26 111 200
Capital souscrit	-	-	0	-
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission		-	-	-
Primes d'émission	6 316 800	-	154 000	6 470 800
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-5 226 964	-	-92 400	-5 319 364
Écart d'évaluation		-	-	-
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-478 442	-85 706		-564 148
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-85 706	85 706	40 575	40 575
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	26 020 888	0	718 175	26 739 063

Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	234 333	-	131 678	-
Charges facturées	20 119	-	11 087	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	254 452	-	142 765
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 131	-	11 977	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-	0	-
Travaux de gros entretien	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	0	-	0	-
Autres charges immobilières	106 564	-	118 596	-
TOTAL II : charges immobilières	-	124 695	-	130 574
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	129 757	-	12 191
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0	-	0	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	0	-	0	-
Transfert de charges d'exploitation	92 400	-	16 488	-
Autres produits	-	-	-	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	92 400	-	16 488
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commission de la Société de gestion	27 964	-	47 638	-
Charges d'exploitation de la société	57 932	-	47 860	-
Commission de souscription	92 400	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	16 488	-
Dotations aux provisions sur créances douteuses	834	-	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Autres charges	2 452	-	2 400	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	181 582	-	114 386
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-89 182	-	-97 897
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	-
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotations charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	40 575	-	-85 706

ANNEXES FINANCIÈRES

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



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- États financiers.
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux.
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : Changement de méthode comptable

Néant.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publié le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

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

9. Evènements post-clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités économiques du pays ont commencé à être affectées par la crise sanitaire au premier trimestre 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la Société de gestion n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Ammodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	17 582 897	20 349 550	6 507 169	18 720 083
Locaux commerciaux	-	-	-	-
TOTAL	17 582 897	20 349 550	6 507 169	18 720 083
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	3 507 093	-	12 745 351	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	3 507 093	-	12 745 351	-
TOTAL GÉNÉRAL	21 089 990	20 349 550	19 252 520	18 720 083

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉ			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2020
	VILLE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT	ACQUISITIONS	TOTAL AU 31/12/2020	TRAVAUX AU 31/12/2019	DÉPENSES 2020	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2020	
A. Immeubles restaurés									
2017	BORDEAUX	4, rue Buhan	801 342	-	801 342	1 065 375	-	1 065 375	1 866 717
2016	METZ	26, place Saint-Simplice	500 000	-	500 000	671 825	28 001	699 826	1 199 826
2017	BORDEAUX	41, rue Ausone	1 475 000	-	1 475 000	1 993 628	-25 310	1 968 318	3 443 318
2016	NANTES	4, rue Vauban	2 250 000	-	2 250 000	2 098 312	58 827	2 157 139	4 407 138
2017	METZ	22, place des Charrons	382 500	-	382 500	377 348	247 166	624 514	1 007 013
2017	BORDEAUX	77, rue du Pas Saint-Georges	2 025 000	-	2 025 000	1 167 654	943 046	2 110 700	4 135 700
2018	LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	835 000	-	835 000	612 938	75 246	688 184	1 523 184
TOTAL I			8 268 842	0	8 268 842	7 987 080	1 326 977	9 314 057	17 582 897
B. Immeubles en cours de construction									
2017	STRASBOURG	7, rue des Lentilles	1 980 000	-	1 980 000	102 240	418 585	520 825	2 500 825
2018	COLMAR	4, Petite rue des Blés	620 000	-	620 000	111	62 245	62 356	682 356
2019	METZ	1, rue en Fournirue	24 250	-	24 250	-	-	-	24 250
2019	DIJON	11, rue de la Manutention	270 000	-	270 000	-	29 662	29 662	299 662
TOTAL II			2 894 250	0	2 894 250	102 351	510 492	612 843	3 507 093
C. Versements sur compromis d'achat									
TOTAL III			0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)			11 163 092	0	11 163 092	8 089 431	1 837 469	9 926 900	21 089 990

Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0
Frais d'établissement	1 793	1 793	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations locatives et autres	17 582 897	-	17 582 897	6 507 169
Immobilisations en cours	3 507 093	-	3 507 093	12 745 351
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL I	21 091 783	1 793	21 089 990	19 252 520
ACTIF CIRCULANT				
Créances	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	20 480	834	19 646	10 316
Autres créances	88 209	-	88 209	-
Disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	5 675 345	-	5 675 345	6 822 090
Charges constatées d'avance	-	-	-	322
TOTAL II	5 784 034	834	5 783 200	6 832 728
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charge à répartir	-488	-	-488	-
TOTAL III	-488	-	-488	-
TOTAL GENERAL	26 875 329	2 627	26 872 702	26 085 248

Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
	BRUT	NET	NET
CAPITAL	-	26 111 200	25 495 200
PRIME D'ÉMISSION	-	1 151 436	1 089 836
Prime d'émission	6 470 800	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 319 364	-	-
Report à nouveau	-	-564 148	-478 442
Résultat de l'exercice	-	40 575	-85 706
TOTAL (I)	-	26 739 063	26 020 887
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-
TOTAL (II)	-	-	-
DETTES	-	-	-
Emprunts et dettes financières	-	-	-
Cautions Locataires	-	34 414	20 002
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	87 666	36 189
Dettes fiscales	-	6 559	3 169
Clients créditeurs	-	-	-
Autres dettes	-	2 400	5 001
Produits constatés d'avance	-	2 601	-
TOTAL (III)	-	133 640	64 361
TOTAL PASSIF	-	26 872 702	26 085 248

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/2020	1 793
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	1 793
LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	834
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	834
CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT
PROVISIONS POUR RISQUES	
Montant au 01/01/2020	NÉANT
Dotations 2020	NÉANT
Reprises 2020	NÉANT
Montant au 31/12/2020	NÉANT

Emploi des fonds en euro TTC

	TOTAL AU 31/12/2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31/12/2020
Fonds collectés	31 832 000	770 000	32 582 000
+ Emprunt	0	0	0
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (subventions ANAH)	0	0	0
- Commission de souscription	-3 458 688*	-92 400	-3 551 088
- Achat d'immeubles et travaux immobilisés	-19 252 520	-1 837 470	-21 089 990
- Autres frais prélevés sur la prime d'émission	-361 056	0	-361 056
- Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-1 407 220	0	-1 407 220
- RAN débiteur	-	-	-564 148
- Sommes restant à investir	7 352 516	-1 159 870	5 608 498

*Régularisation suite à un doublon de la comptabilisation des frais prélevés sur la prime d'émission intervenu en 2019.

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX FIXES		
Ressources durables	26 739 063	26 020 887
Actif immobilisé	21 089 990	19 252 520
Fonds de roulement	5 649 073	6 768 367
CAPITAUX CIRCULANTS		
Clients	19 646	10 316
Autres créances	88 209	322
Besoin d'exploitation	107 367	10 638
Fournisseurs	87 666	36 189
Autres dettes	45 974	28 172
Ressources d'exploitation	133 639	64 361
Besoins en fonds de roulement	-	-
Excédents en fonds de roulement	26 273	53 723
SYNTHÈSE		
Fonds de roulement	5 649 073	6 768 367
Excédents en fonds de roulement	26 273	53 723
Besoins en fonds de roulement	-	-
Trésorerie immédiate	5 675 346	6 822 090

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—
Exercice clos le 31 décembre 2020

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 9,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 9 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

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

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

- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'Expert indépendant, tel que décrit dans la note 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

Vérifications 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 les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, Expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 21 juin 2019.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Paris, le 14 mai 2021

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associé

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

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

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 9,

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

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

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 écoulé

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. 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 3% HT soit 3,60% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- une commission de suivi de la réalisation des travaux égale à un maximum de 3,90% HT, soit 4,68% TTC.
- Une commission de gestion de trésorerie fixée à un maximum de 12% TTI sur la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.
- Une commission d'acquisition des immeubles fixée à un taux maximum de 3,48% TTI du prix d'acquisition des actifs.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2020, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 27 964 € TTC.

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

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

Au cours de l'exercice 2020, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion GROUPE s'élève à 7 140 € TTC.

2.1.3. Honoraires alloués à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE (anciennement Actigère) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2020, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE s'élève 535 944 € TTC.

2.1.4. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant une commission de souscription, fixée à 12% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

Cette commission 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.

Au cours de l'exercice 2020, le montant des honoraires versés à la Société Inter Gestion REIM s'élèvent à 92 400 € au titre de la commission de souscription.

Fait à Paris, le 14 mai 2021

FIDORG AUDIT SAS
Kahina Ait Aoudia
 Commissaire aux comptes
 Associé

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 30 Juin 2021



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2020.

Durant l'année 2020, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 26 Mars et 19 Novembre 2020, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, au cours de la réunion du 23 Mars 2021, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2020 ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer en assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaire et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et Marché des parts

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

Nous vous rappelons que la SCPI Pierre Investissement 9 avait clôturé initialement sa collecte le 31 Décembre 2018.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartissait entre 1056 associés détenant 31 889 parts pour un montant de capital social de 25 511 200 €, ce qui équivalait à une collecte globale à hauteur de 31 832 000 € prime d'émission incluse.

Toutefois, la Société de gestion a souhaité augmenter la capitalisation de Pierre Investissement 9 et, conformément aux pouvoirs que lui confèrent les dispositions de l'ARTICLE 7 des statuts, elle a décidé la réouverture au public d'une augmentation de capital à hauteur de 1 600 000 € afin de porter le Capital social final à hauteur de 27 095 200 €

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

Patrimoine Immobilier

Le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 9 est toujours en cours de constitution avec 10 Immeubles composant actuellement le patrimoine de la SCPI pour une surface totale de 4 377 m².

Sur l'exercice 2020, quatre opérations ont été réceptionnées (à savoir Lille, Nantes, Bordeaux et Metz).

Enfin, la Société de gestion nous a informé qu'un dernier projet d'acquisition d'immeuble était en cours d'étude suite à l'opération de réouverture de la collecte.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 23 mars 2021, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Investissement 9 pour 2020 et applicables au cours de l'année 2021.

EN €	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 739 063	819,24
Valeur de réalisation	26 001 711	796,65
Valeur de reconstitution	31 535 939	966,20

Au 31/12/2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 23 480 000 €.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2021 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com.

Comptes et résultats de l'exercice 2020

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2020 par un bénéfice de 40 575 €.

En effet, notre SCPI est toujours en phase de réhabilitation pour les derniers immeubles acquis auquel il conviendra de rajouter le projet d'acquisition d'un nouvel immeuble envisagé par la Société de gestion.

Notre SCPI n'a donc pas encore atteint sa phase de croisière.

Toutefois, nous notons un niveau de recettes locatives à hauteur de 234 333 € pour l'exercice 2020.

Par ailleurs, au niveau du poste de charges du Compte de résultat, votre conseil de surveillance a noté l'importance des Taxes Foncières afférentes à cette SCPI : 47 261 € au titre de l'exercice 2020.

En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat bénéficiaire à la consolidation du report à nouveau, ramenant ce dernier au 31 décembre 2020 à la somme en cumulé de - 523 573 €.

Enfin, votre conseil de surveillance suit avec la plus grande vigilance le contentieux engagé auprès du TGI de Nantes entre notre SCPI et une entreprise de rénovation. Ce litige concerne notre immeuble situé rue Vauban à Nantes et porte sur une perte locative dont le préjudice est non négligeable pour notre SCPI. Sur ce contentieux, nous sommes parfaitement en phase avec la Société de gestion qui a évoqué ce dossier dans son rapport annuel.

Perspectives 2021

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

Aussi, pour l'exercice 2021, votre conseil de surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière en fonction des diverses réglementations sanitaires ou aléas économiques actuels et notamment pour les quelques commerces situés en pied d'immeubles au sein de notre SCPI.

Toutefois, le marché immobilier locatif se trouve relativement épargné par cette crise sanitaire et notre SCPI ne devrait pas être trop impactée en terme de performance.

Election des Membres du conseil de surveillance

La septième résolution concerne le renouvellement et la désignation des membres du conseil de surveillance, nos mandats respectifs étant arrivés à leur terme. Dans la mesure où l'ensemble des membres sortants se représentent à nouveau à vos suffrages et si vous avez apprécié le travail qu'ils ont accompli jusqu'à présent en faveur de votre épargne, nous vous serions très reconnaissant que vous leur renouveliez votre confiance. Ils vous en remercient par avance.

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

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

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

Projet de résolutions

Lors de notre réunion du 23 Mars 2021 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumis à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

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

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

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 20 mars 2021 et communiqué à la Société de gestion le 24 avril 2021 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2020 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris le 24 avril 2021,

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

PROJETS DE RÉOLUTION

Assemblée générale 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020

PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du conseil de surveillance, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 40 575 € est affectée au poste de report à nouveau ramenant ce dernier au 31 décembre 2020 à la somme de -523 573 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2020 à :

EN €	TOTAL 2020	PAR PART
Valeur comptable	26 739 063	819,24
Valeur de réalisation	26 001 711	796,65
Valeur de reconstitution	31 535 939	966,20

Septième résolution

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

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

- Monsieur Michel Cattin (Président)
- Monsieur Thierry Charron
- Monsieur Franck Gentzbittel
- Monsieur Didier Vanhamme
- Monsieur Luc Le Floch
- Monsieur Jean-Yves Aubry
- Monsieur Nicolas Fouchere

Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (ARTICLE 19.2 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 14 Février 2020.

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

- Monsieur Didier Vanhamme,
- Monsieur Luc Le Floch,
- Monsieur Mickael Girard,
- Monsieur Philippe Brocard,
- Monsieur Sylvain Garnaud,
- Madame Dragana Bulbic,
- Monsieur Nicolas Fouchere,
- Monsieur Jean-François Fritsch,
- Monsieur Franck Gentzbittel,
- Monsieur Michel Cattin,
- Monsieur Thierry Charron,
- Monsieur Jean-Yves Aubry,
- Monsieur Robert Hernandez,
- Monsieur Franck Del Rey.

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

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

Huitième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global et annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2021 à 2 400 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti annuellement entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

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

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

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

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI**SCPI de rendement à capital variable :**

Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

INTER GESTION REIM

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS

Tél: 01 43 12 52 52

Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 €

N° SIREN RCS PARIS 345 004 436

N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z

Société de gestion de portefeuille

Agrement AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012



Inter Gestion
REIM