



SCPI  
MALRAUX

# RAPPORT ANNUEL 2021

---

Pierre Investissement 9



# Sommaire

---

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>20</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2021</b>
<b>24</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>30</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>34</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>38</b>	<b>Projets de résolutions</b>
<b>40</b>	<b>Glossaire</b>

---





SCPI  
MALRAUX

# Informations

## Pierre Investissement 9

### Caractéristiques

---

#### SCPI Pierre Investissement 9

---

Société civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52  
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.

#### 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 Luc Le Floch, Monsieur Sylvain Garnaud, et Monsieur Didier Vanhamme.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

# Panorama

## 2022 : INFLATION, RÉCESSION ?



Après deux années de crise sanitaire, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné le monde dans une grave crise géopolitique à l'issue incertaine et aux conséquences économiques immédiatement ressenties au quotidien.

Se pose aujourd'hui la question de l'évolution des taux d'intérêt et celle du comportement de l'investissement immobilier, sous-jacent exclusif de l'épargne en SCPI. La BCE semble avoir pris le parti de maintenir des taux bas au moins pour un temps afin d'éviter une récession économique à l'échelle européenne.

Les sanctions économiques et financières prises à l'encontre de la Russie ont eu pour l'Europe un effet de surenchère sur le coût des énergies et des matières premières, dans un contexte marqué par la reprise de l'inflation.

L'immobilier a été dans le passé un rempart efficace contre les effets de l'érosion monétaire et la perte de pouvoir d'achat (chocs pétroliers de 1973 et 1979). Les loyers ont cette particularité d'être tirés à la hausse par le mécanisme des indices. Cela est vrai, en particulier, lorsqu'il s'agit d'actifs d'exploitation d'activités commerciales dont les locataires sont en mesure de répercuter la hausse de leurs coûts de revient sur leurs prix de vente. En ces temps, l'immobilier a joué un rôle de valeur refuge offrant un rendement et une performance globale réelle positive tout en préservant le capital.

Les SCPI ont achevé l'année 2021 avec un bilan global positif de 8,7 milliards d'euros de collecte brute, véritable indicateur de la vitalité du marché, et réalisé une progression de 18% sur l'année précédente.

**Inter Gestion REIM**



SCPI  
MALRAUX

# Chiffres clés

## Pierre Investissement 9



**5 040 m<sup>2</sup>**

répartis sur 11 immeubles.



**804,51 €**

de valeur de réalisation.



**1 093**

associés au 31 décembre 2021.



**33 758 000 €**

de capitalisation.

# 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, divisés en 950 parts sociales de 800 € de valeur nominale, répartis 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 d'une augmentation de capital ouverte au public 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 2021, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 093 associés qui détiennent 33 758 parts pour un montant de 27 006 400 €, soit 33 758 000 € 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
2017	24 830 400	31 038 000	31 038	1 037
2018	25 511 200	31 889 000	31 889	1 056
2019	25 495 200	31 869 000	31 869	1 052
2020	26 111 200	32 639 000	32 639	1 071
2021	27 006 400	33 758 000	33 758	1 093

(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 2021 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

## 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.

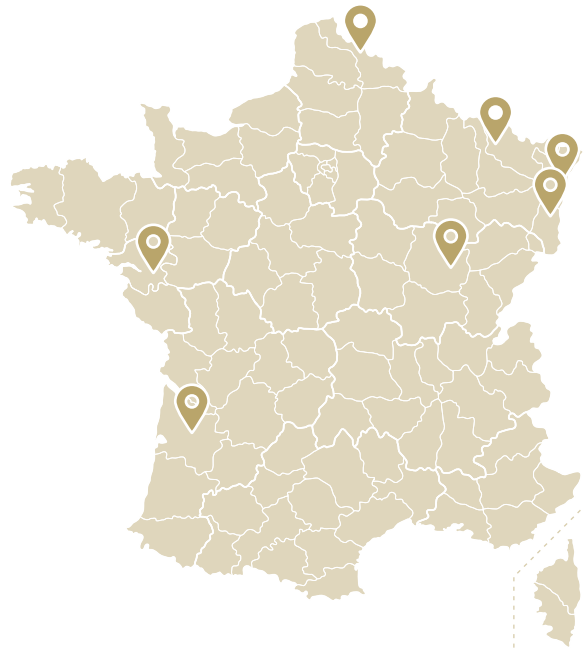
### Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI est composé de 88 lots répartis sur 11 immeubles et une superficie totale de 5 040 m<sup>2</sup>.

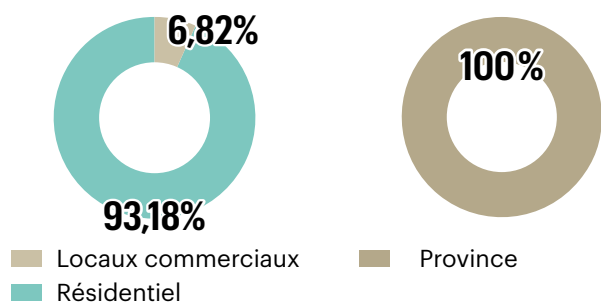
DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
44	NANTES	4, rue Vauban
57	METZ	26, place Saint-Simplice
33	BORDEAUX	3, rue Buhan
33	BORDEAUX	41, rue Ausone
57	METZ	22, place des Charrons
67	STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles
59	LILLE	97/99, rue Jemmapes
68	COLMAR	4, Petite rue des Blés
33	BORDEAUX	72,75 et 77, rue Pas Saint-Georges
21	DIJON	11, rue de la Manutention
57	METZ	1, en Fournirue

La SCPI Pierre Investissement 9 a collecté de nouveaux fonds dans le but d'acquérir un nouvel immeuble de 9 logements pour une surface de 649 m<sup>2</sup> situé à Metz. Le prix global de l'opération s'élève à 2 569 059 €.

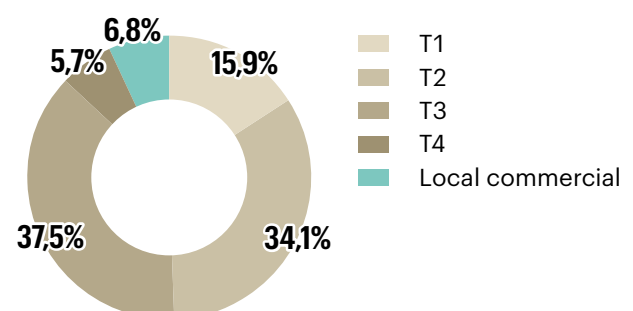
### Répartition géographique du patrimoine



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



#### Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Avancement des travaux

### SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2021

VILLES	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
BORDEAUX	4, rue Buhan	Réceptionné	13/11/2018
METZ	26, place Saint-Simplice	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 47 Bis, rue des Lentilles	Travaux en cours	2T 2022
COLMAR	4, Petite rue des Blés	Démarrage des travaux	1T 2023
DIJON	11, rue de la Manutention	Démarrage des travaux	3T 2023
METZ	1, en Fournirue	Démarrage des travaux	4T 2024

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

La SCPI a perçu une recette locative à hauteur de 440 988 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 contre 234 333 € sur l'année 2020. Cette hausse est due à la commercialisation de trois immeubles réceptionnés au second semestre 2021.

### Gestion locative

Sept immeubles sur dix sont en exploitation au 31 décembre 2021.

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour une durée de 3 ans, 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 2021, les honoraires de gestion s'élèvent à 35 110 €.

## 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.

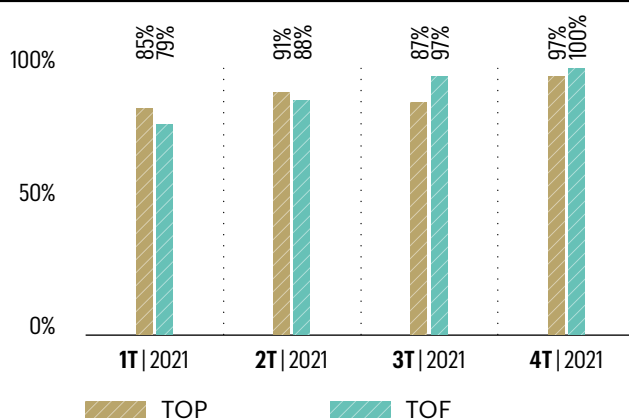
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2021.

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 2021 :



## Contentieux en cours

### Autres contentieux :

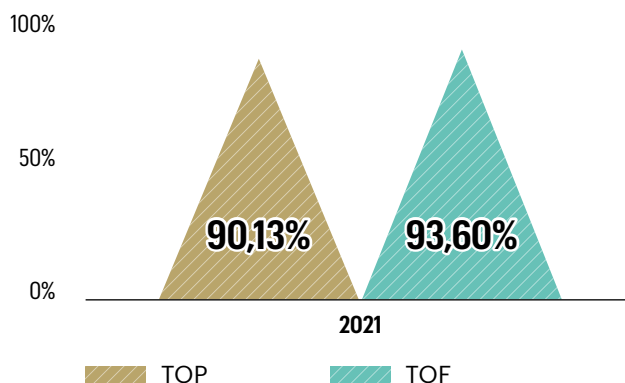
#### CONTENTIEUX ENTRE LA SCPI, LA SOCIÉTÉ JEAN-LOUIS LAIGLE ET UN COPROPRIÉTAIRE

Le 9 novembre 2016, dans le cadre d'un investissement locatif, la SCPI Pierre Investissement 9 a acquis les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de l'immeuble sis 4, rue Vauban à Nantes, ainsi qu'une partie des sous-sols.

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<sup>er</sup> étage a causé des sinistres importants aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage appartenant à la SCPI, dans le cadre de travaux entrepris et confiés à la SARL Jean-Louis Laigle.

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER ANNUEL :



Le TOF annuel est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels. Le TOP annuel est la moyenne arithmétique des 4 TOP calculés dans l'année

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<sup>er</sup> 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 le 23 juin 2020 aux fins d'engager la responsabilité du copropriétaire et de la SARL Jean-Louis Laigle et de voir le préjudice souffert réparé.

La 1<sup>ère</sup> audience de mise en état a eu lieu le 13 octobre 2020. Le dossier a été renvoyé au 9 février 2021 pour les conclusions adverses. Les parties adverses n'ayant pas conclu à cette date, des renvois ont été décidés aux audiences du 21 avril 2021, du 8 septembre 2021 et du 17 novembre 2021. Lors de cette audience, les parties adverses ont obtenu un nouveau renvoi et devaient rendre leurs conclusions avant la date limite du 5 janvier 2022, une ordonnance d'injonction de conclure pour cette date ayant été rendue par le Tribunal.

## CONTENTIEUX ENTRE LA SCPI ET LA SOCIÉTÉ TECHNIQUES ET BÂTIMENTS

Le 9 novembre 2016, dans le cadre d'un investissement locatif, la SCPI Pierre Investissement 9 a acquis les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de l'immeuble sis 4, rue Vauban à Nantes, ainsi qu'une partie des sous-sols.

Le même jour, la société Pierre Investissement 9 a confié à la société Techniques et Bâtiments un marché privé de travaux tous corps d'état en vue de la réhabilitation et de la remise en état de cet immeuble.

Le prix total du marché s'élevait à 2 146 475 € TTC. Le délai d'exécution des travaux était initialement fixé au 1<sup>er</sup> juillet 2018. Le contrat prévoyait une retenue de garantie de 5% du montant TTC des travaux. Les pénalités de retard étaient fixées à 500 € par jour de retard. Une pénalité de retard de remise des documents nécessaires à la bonne exécution du chantier était également prévue et fixée à 500 € par document complet manquant en cas de retard de plus de 10 jours.

Compte tenu d'un certain nombre d'évènements, les parties à ce marché ont, sur proposition de la société Techniques et Bâtiments du 4 juin 2018, décidé d'un commun accord de repousser la date limite d'exécution des travaux au 31 décembre 2019.

Néanmoins, la société Techniques et Bâtiments n'a jamais terminé les travaux qui lui avaient été confiés et n'a pas remis au Maître d'ouvrage les documents contractuels nécessaires à l'achèvement des travaux, ce qui a donné lieu à de nombreux échanges entre les parties, la société Pierre Investissement 9 sollicitant à de nombreuses reprises la société Techniques et Bâtiments afin qu'elle respecte ses obligations légales et contractuelles, en vain.

En l'absence de tout retour de la part de l'entreprise, la société Pierre Investissement 9, par un ultime courrier en date du 7 juin 2021, notifiait à la société Techniques et Bâtiments la résiliation du marché privé de travaux en application de l'article 12 du marché qui stipulait que le marché pouvait être résilié de plein droit sans formalité judiciaire en cas d'accumulation de retard, de manquement ou non-respect contractuel. Elle confirmait en outre l'application de pénalités de retard imputables à l'entreprise à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, abstraction faite de la période de confinement liée à la Covid-19 pour un montant total de 98 500 € TTC, outre les pénalités de retard dues pour la non remise des documents contractuels.

C'est dans ce contexte que la société Pierre Investissement 9 a été contrainte de solliciter de la Juridiction le 23 septembre 2021 une mesure d'expertise afin de confirmer l'imputabilité des causes de retard des travaux prévus par le marché privé du 9 novembre 2016, faire le décompte entre les parties et évaluer le préjudice subi par Pierre Investissement 9 du fait des manquements de l'entreprise Techniques et Bâtiments.

En effet, les retards puis l'absence d'achèvement des travaux par l'entreprise ont reporté d'autant la possibilité pour la requérante de mettre en location les appartements réhabilités.

Au cours de la première audience du 22 novembre 2021, la demande d'expertise n'a pas été examinée et a été renvoyée à une audience ultérieure le 10 janvier 2022.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal 2021 de la SCPI s'établit à 193 789 € soit 5,74 € par part. L'exercice 2021 fait apparaître un résultat comptable de 180 978 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2021</b>	<b>180 979 €</b>
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-523 573 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	-342 594 €
Dividende 2021 (règlement après approbation des comptes en juillet 2022)	0 €
<b>AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU</b>	<b>-342 594 €</b>

Le report à nouveau après affectation s'élèvera au montant déficitaire de 342 594 €.

## 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 (CGI) 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,

## 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.

- 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 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 26 145 000 €.

**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 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. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M <sup>2</sup> HAB (1)	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12
NANTES	4, rue Vauban	777	2 250 000	2 311 324	4 561 324	4 355 000
METZ	26, place Saint Simplicie	292	500 000	712 824	1 212 824	1 220 000
BORDEAUX	4, rue Buhan	307	801 342	1 073 033	1 874 375	1 870 000
BORDEAUX	41, rue Ausone	529	1 475 000	1 978 401,00	3 453 401	3 350 000
METZ	22, place des Charrons	343	406 750	686 531	1 093 281	1 220 000
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	652	1 980 000	1 775 634	3 755 634	3 750 000
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	274	835 000	732 619	1 567 619	1 500 000
COLMAR	4, Petite rue des Blés	433	620 000	1 191 968	1 811 968	1 730 000
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	626	2 025 000	2 161 943	4 186 943	3 870 000
DIJON	11, rue de la Manutention	157	270 000	445 976	715 976	620 000
METZ	1 en Fournirue	649	950 000	1 610 559	2 560 559	2 660 000
<b>TOTAL</b>		<b>5 040</b>	<b>12 113 092</b>	<b>14 680 812</b>	<b>26 793 904</b>	<b>26 145 000</b>

\*Hors parking.

## 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 (article L214-109 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 (article R214-109 du Code monétaire et financier).

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	27 805 193	823,66
Valeur de réalisation	27 158 599	804,51
Valeur de reconstitution	32 939 060	975,74

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*	€	%*
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>31 038</b>		<b>31 889</b>		<b>31 869</b>		<b>32 639</b>		<b>33 758</b>	
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	-	-	0,65	16,78%	4,48	89,65%	7,80	73,36%	13,97	66,73%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	51,13	100%	3,20	83,22%	0,52	10,35%	2,83	26,64%	6,97	33,27%
<b>TOTAL REVENUS (A)</b>	<b>51,13</b>	<b>100%</b>	<b>3,85</b>	<b>100%</b>	<b>5,00</b>	<b>100%</b>	<b>10,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,94</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Charges immobilières	-	-	2,15	55,94%	4,10	81,99%	3,82	35,95%	5,30	25,30%
Autres frais de gestion	54,57	106,72%	7,86	204,46%	3,59	71,83%	5,56	52,35%	10,28	49,09%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>54,57</b>	<b>106,72%</b>	<b>10,01</b>	<b>260,40%</b>	<b>7,69</b>	<b>153,82%</b>	<b>9,38</b>	<b>88,30%</b>	<b>15,58</b>	<b>74,39%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes (2)</b>										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,01</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL CHARGES (B)</b>	<b>54,58</b>	<b>106,72%</b>	<b>10,01</b>	<b>260,40%</b>	<b>7,69</b>	<b>153,82%</b>	<b>9,38</b>	<b>88,30%</b>	<b>15,58</b>	<b>74,40%</b>
<b>RESULTAT COURANT (A-B)</b>	<b>-3,45</b>	<b>-6,74%</b>	<b>-6,16</b>	<b>-160,40%</b>	<b>-2,69</b>	<b>-53,82%</b>	<b>1,25</b>	<b>11,70%</b>	<b>5,36</b>	<b>25,61%</b>
Variation report à nouveau	-1,91	-	-3,45	-	-6,17	-	-2,69	-	1,25	-
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. \* % du total des revenus.

## Évolution du prix de la part et rentabilité

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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2017	1 000	815,18	-	-	-	-
2018	1 000	806,92	0,06%	0,08%	-	-
2019	1 000	799,88	0,41%	0,52%	-	-
2020	1 000	796,65	0,72%	0,90%	-	-
2021	1 000	804,51	1,31%	1,62%	-	-

(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

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

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

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

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L214-109 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 2022 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**

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

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-106 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 L214-106 du Code Monétaire et Financier se sont élevés à 52 155 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2021 par la Société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 7 200 € TTC.

Les honoraires de souscription au titre de l'exercice 2021 s'élèvent à 134 280 €.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2021 s'élèvent à 131 023 € TTC.

VILLES	IMMEUBLES	INTERGESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
NANTES	4, rue Vauban	113 333	110 501	2 832	98%
METZ	26, place Saint-Simplice	72 387	72 387	-	100%
BORDEAUX	4, rue Buhan	18 947	18 947	-	100%
BORDEAUX	41, rue Ausone	90 614	90 614	-	100%
METZ	22, place des Charrons	69 131	44 244	24 887	64%
STRASBOURG	7, rue des Lentilles	181 843	152 748	29 095	84%
LILLE	97/99, rue Jemmapes	74 962	74 962	-	100%
BORDEAUX	77, rue du Pas Saint-Georges	72 900	45 563	27 338	63%
COLMAR	4, Petite rue des Blés	120 836	43 501	77 335	36%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145	13 502	28 643	32%
<b>TOTAL</b>		<b>857 098</b>	<b>666 968</b>	<b>190 129</b>	<b>78%</b>

## 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.

### **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 20 salariés, s'est élevé à la somme de 994 771 € sur l'exercice 2021. 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 des dites personnes.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices 2022 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 2021 pour un montant de 282 € TTC.



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
<b>Immobilisations locatives</b>				
Immobilisation locatives	17 780 339	22 287 679	17 582 897	20 349 550
Immobilisation en cours de réhabilitation	5 164 740		3 507 093	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercice	-19 500	-19 500	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DE PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>22 925 579</b>	<b>22 268 179</b>	<b>21 089 990</b>	<b>20 349 550</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
<b>Titres financiers non contrôlés</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	65 319	65 319	20 480	20 480
Autres créances	104 674	104 674	88 209	88 209
Provisions pour dépréciation des créances	-2 617	-2 617	-834	-834
<b>Disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	5 042 260	5 042 260	5 675 345	5 675 345
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (C)</b>	<b>5 209 637</b>	<b>5 209 637</b>	<b>5 783 200</b>	<b>5 783 200</b>
<b>DETTES</b>				
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-486	-486	-	-
<b>Dettes d'exploitations</b>				
Cautions locataires	-44 704	-44 704	-34 414	-34 414
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-216 868	-216 868	-87 666	-87 666
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-3 431	-3 431	-6 559	-6 559
Autres dettes	-53 728	-53 728	-2 400	-2 400
<b>TOTAL DE DETTES (D)</b>	<b>-319 217</b>	<b>-319 217</b>	<b>-131 039</b>	<b>-131 039</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION</b>				
Charges à répartir	-	-	-488	-
Produits constatés d'avance	-10 806	-	-2 601	-
<b>TOTAL DE COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>-10 806</b>	<b>-</b>	<b>-3 089</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C+D+E)</b>	<b>27 805 193</b>	<b>-</b>	<b>26 739 062</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C+D+E)</b>	<b>-</b>	<b>27 158 599</b>	<b>-</b>	<b>26 001 711</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT(N-1)	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital social</b>	<b>26 111 200</b>	-	<b>895 200</b>	<b>27 006 400</b>
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	6 470 800	-	223 800	6 694 600
Prélèvements sur primes d'émission	-5 319 364	-	-233 848	-5 553 212
<b>Écarts d'évaluation</b>	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-564 148</b>	<b>40 575</b>		<b>-523 573</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>40 575</b>	<b>-40 575</b>	<b>180 979</b>	<b>180 979</b>
<b>Résultat distribué</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 739 063</b>	-	<b>1 066 131</b>	<b>27 805 194</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE N	EXERCICE N-1
<b>PRODUITS D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>		
Loyers	440 988	234 333
Charges facturées	30 593	20 119
<b>TOTAL (A)</b>	<b>471 582</b>	<b>254 452</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 667	18 131
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	21 549	-
Autres charges immobilières	129 596	106 564
<b>TOTAL (B)</b>	<b>178 812</b>	<b>124 695</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES (A-B)</b>	<b>292 770</b>	<b>129 757</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	834	-
Reprises de provisions d'exploitation	234 336	92 400
Transfert de charges	-	-
Autres produits	-	-
<b>TOTAL (A)</b>	<b>235 170</b>	<b>92 400</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	52 155	27 964
Autres achats et charges externes	55 454	57 932
Provisions pour créances douteuses	2 617	834
Provisions pour grosses réparations	-	-
Dotations pour gros entretiens	-	-
Dotations aux provisions sur immobilisations	-	-
Dotations aux provisions sur actif circulant	-	-
Dotations aux provisions pour risque et charges	-	-
Commissions de souscriptions	134 280	92 400
Dotation aux amortissements d'exploitation	100 056	-
Autres charges	2 400	2 452
<b>TOTAL (B)</b>	<b>346 961</b>	<b>181 582</b>
<b>2 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B)</b>	<b>-111 792</b>	<b>-89 182</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Reprises sur provisions et transfert de charges	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL (A)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 - RÉSULTAT FINANCIER (A-B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
<b>TOTAL (A)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
<b>TOTAL (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS (Σ TOTAL (A))</b>	<b>706 751</b>	<b>346 852</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (Σ TOTAL (B))</b>	<b>525 773</b>	<b>306 277</b>
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>180 978</b>	<b>40 575</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES





## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 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

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016.

La Provision pour Gros Entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE pour l'exercice 2021 s'élève à : 19 500 €.

### 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<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 2021 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.

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 26 145 000 €.

### 9. Évènements post-clôture

Néant

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	17 780 339	22 287 679	17 582 897	20 349 550
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL A</b>	<b>17 780 339</b>	<b>22 287 679</b>	<b>17 582 897</b>	<b>20 349 550</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Habitations	5 164 740	-	3 507 093	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL B</b>	<b>5 164 740</b>	<b>-</b>	<b>3 507 093</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (A + B)</b>	<b>22 945 079</b>	<b>22 287 679</b>	<b>21 089 990</b>	<b>20 349 550</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	ADRESSE	TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TRAVAUX IMMOBILISÉS				TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/2021
		VALEURS D'ACHAT DÉBUT PÉRIODE	ACQUISITIONS 2021	TOTAL AU 31/12/2021	TRAVAUX DÉBUT PÉRIODE	DÉPENSES 2021	SUBVENTIONS 2021	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2021	
<b>A. IMMEUBLES RESTAURÉS</b>									
2017	4, rue Buhan - BORDEAUX	801 342	-	801 342	1 065 375	-	-	1 065 375	1 866 717
2016	26, place Saint-Simplice - METZ	500 000	-	500 000	699 826	4 528	-	704 354	1 204 354
2017	41, rue Ausone - BORDEAUX	1 475 000	-	1 475 000	1 968 318	-	-4 000	1 964 318	3 439 318
2016	4, rue Vauban - NANTES	2 250 000	-	2 250 000	2 157 139	59 144	-	2 216 283	4 466 283
2017	22, place des Charrons - METZ	382 500	-	382 500	624 514	80 578	-	705 092	1 087 592
2017	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges - BORDEAUX	2 025 000	-	2 025 000	2 110 700	12 758	-	2 123 458	4 148 458
2018	97/99, rue Jemmapes - LILLE	835 000	-	835 000	688 184	44 435	-	732 619	1 567 619
<b>TOTAL (A)</b>		<b>8 268 842</b>	<b>-</b>	<b>8 268 842</b>	<b>9 314 057</b>	<b>201 443</b>	<b>-4 000</b>	<b>9 511 500</b>	<b>17 780 342</b>
<b>B. IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION</b>									
2017	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges - BORDEAUX	-	-	-	-	37 839	-	37 839	37 839
2017	46/47, rue des Lentilles - STRASBOURG	1 980 000	-	1 980 000	520 825	623 345	-	1 144 170	3 124 170
2018	4, Petite rue des Blés - COLMAR	620 000	-	620 000	62 356	6 280	-	68 636	688 636
2019	49, rue Mazelle - METZ	24 250	-	24 250	-	-	-	-	24 250
2019	11, rue de la Manutention - DIJON	270 000	-	270 000	29 662	31 683	-	61 345	331 345
2021	1, en Fournirue - METZ	-	958 500	958 500	-	-	-	-	958 500
<b>TOTAL (B)</b>		<b>2 894 250</b>	<b>958 500</b>	<b>3 852 750</b>	<b>612 843</b>	<b>699 147</b>	<b>-</b>	<b>1 311 990</b>	<b>5 164 740</b>
<b>C. VERSEMENTS SUR COMPROMIS D'ACHAT</b>									
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (A+B+C)</b>		<b>11 163 092</b>	<b>958 500</b>	<b>12 121 592</b>	<b>9 926 900</b>	<b>900 590</b>	<b>-4 000</b>	<b>10 823 490</b>	<b>22 945 082</b>

## État des amortissements et des provisions

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX CESSIONS D'ACTIFS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE
Frais d'établissement et de développement	1 793	-	-	1 793
<b>TOTAL</b>	<b>1 793</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 793</b>
NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE
<b>Provisions réglementées (A)</b>				
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Provisions pour risques et charges (B)</b>				
Provisions pour grosses réparations	-	19 500	-	19 500
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>19 500</b>	<b>-</b>	<b>19 500</b>
<b>Provisions pour dépréciations (C)</b>				
Prov- pour dépréciation sur comptes clients	834	2 617	834	4 285
Autres provisions pour dépréciations	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>2 617</b>	<b>834</b>	<b>2 617</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (A+B+C)</b>	<b>834</b>	<b>22 117</b>	<b>834</b>	<b>22 117</b>

## Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 31/12/2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	32 582 000	1 119 000	33 701 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription & recherche d'investissement	-3 551 088	-134 280	-3 685 368
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	-21 089 990	-1 855 090	-22 945 079
- Autres frais prélevés sur la prime d'émission	-361 056	-	-361 056
- frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-1 407 220	-99 568	-1 506 788
- RAN débiteur	-564 148	40 575	-523 573
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR (1)</b>	<b>5 608 498</b>	<b>-929 362</b>	<b>4 679 136</b>

(1) sans compter du budget de travaux à réaliser.

## Tableau de financement de l'exercice

	EXERCICE N	EXERCICE N-1	ECART N/N-1
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
<b>Fonds de roulement</b>			
Ressources durables	27 825 179	26 739 063	1 086 116
Actif immobilisé	22 945 079	21 089 990	1 855 089
<b>Total</b>	<b>4 880 100</b>	<b>5 649 073</b>	<b>-768 973</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
<b>Besoin d'exploitation</b>			
Clients	62 703	19 646	43 057
Autres créances	104 674	88 209	16 465
<b>Total (A)</b>	<b>167 377</b>	<b>107 854</b>	<b>59 522</b>
<b>Ressources d'exploitation</b>			
Fournisseurs	216 868	87 666	129 202
Autres dettes	112 669	43 373	69 297
<b>Total (B)</b>	<b>329 537</b>	<b>131 038</b>	<b>198 499</b>
Besoins en fonds de roulement (A-B)	-	-	-
Excédents en fonds de roulement (B-A)	162 161	23 184	138 977
<b>ÉCART N/N-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SYNTHÈSE</b>			
Fonds de roulement	4 880 100	5 649 073	-768 973
Excédents en fonds de roulement	162 161	23 184	138 977
Besoins en fonds de roulement	-	-	-
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>5 042 260</b>	<b>5 672 257</b>	<b>-629 996</b>

## Provision pour Gros Entretiens (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	-	-	15 000	-	-	-
Dépense prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépense prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépense prévisionnelles sur N+4	-	-	3 000	-	-	-
Dépense prévisionnelles sur N+5	-	-	1 500	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 500</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2021

# RAPPORT 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 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 L823-9 et R823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

## Verifications 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 D441-4 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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L823-10-1 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,

**FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes  
 Associée

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

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 L214-106 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.

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

### 2.1. 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 2021, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 52 155 € TTC.

### 2.2. Honoraires de revision comptable versés à la Société Inter Gestion Groupe

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

Au cours de l'exercice 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion Groupe s'élève à 7 200 € TTC.

### 2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGERE) 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 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage s'élève à 131 023 € TTC.

### 2.4. 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 2021, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion REIM s'élèvent à 134 280 € au titre de la commission de souscription.

Fait à Paris,

**FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes  
 Associée

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Assemblée générale 2022



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L214-99 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 2021.

Durant l'année 2021, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 23 mars et 22 novembre 2021, 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 21 mars 2022, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2021 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 nécessaires 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 € primes d'émission incluses.

Toutefois, pour rappel, en date du 25 octobre 2020, 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 €.

Cette augmentation de capital s'est donc achevée le 31 décembre 2021.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1093 associés détenant 33 758 parts pour un montant de capital social de

27 006 400 € ce qui équivaut à une collecte globale de 33 758 000 € depuis le démarrage de la SCPI.

Au 31 décembre 2021, 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 définitivement constitué avec la présence de 11 Immeubles composant le patrimoine de la SCPI pour une surface totale de 5 040 m<sup>2</sup> habitables répartis sur 88 lots dont 6 lots commerciaux. En effet, la Société de gestion a procédé en 2021 à l'acquisition d'un dernier immeuble situé à Metz.

Sur l'exercice 2021, les opérations de travaux sont en cours sur l'immeuble de Strasbourg et doivent se terminer au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. Par ailleurs, sur l'exercice 2022, des démarrages de travaux sont prévus sur les sites de Colmar, Dijon et Metz.

Enfin, la situation locative relative aux immeubles réceptionnés nous apparaît satisfaisante et n'appelle pas de notre part de commentaire particulier.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 21 mars 2022, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Investissement 9 pour 2021 et applicables au cours de l'année 2022.

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	27 805 193	823,66
Valeur de réalisation	27 158 599	804,51
Valeur de reconstitution	32 939 060	975,74

Au 31/12/2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 26 145 000 €. Cette valeur d'expertise est issue de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2022 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la société : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com).

### Comptes et résultats de l'exercice 2021

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2021 par un bénéfice ou résultat comptable de 180 978 €.

En effet, notre SCPI est toujours en phase de finalisation avec des programmes de travaux en cours ou à démarrer sur les quatre derniers immeubles acquis.

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

Toutefois, nous notons un niveau de recettes locatives à hauteur de 440 988 € pour l'exercice 2021.

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 : 71 531 € au titre de l'exercice 2021.

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 2021 à la somme en cumulé de -342 594 €.

Enfin, votre conseil de surveillance suit avec la plus grande vigilance l'assignation engagée auprès du Tribunal judiciaire de Bordeaux entre notre SCPI et l'entreprise de rénovation : Techniques et Bâtiments. Ce litige concerne notre immeuble situé 4, rue Vauban à Nantes et porte sur une perte locative dont le préjudice est non négligeable pour notre SCPI. Sur ce contentieux, nous sommes régulièrement informé des évolutions de la situation et parfaitement en phase avec la Société de gestion qui a longuement évoqué ce dossier dans son rapport annuel.

### Perspectives 2022

À l'heure où nous rédigeons notre rapport, votre conseil de surveillance reste très attentif aux événements extérieurs actuels (conflit militaire en Ukraine, retour des tensions inflationnistes, hausse progressive des taux d'intérêts, renchérissement du coût de l'énergie), autant d'éléments qui pourraient avoir une influence sur le comportement futur des associés épargnants.

Toutefois, pour l'exercice 2022, 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 de ce nouvel environnement socio-économique.

### Conventions visées par l'article L214-106 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 2021.

### Projet de résolutions

Lors de notre réunion du 21 mars 2022 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 soumises 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 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence et preuve d'une grande disponibilité pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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 15 avril 2022 et communiqué à la Société de gestion le 20 avril 2022 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2021 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris le 20 avril 2022,

Le conseil de surveillance représenté par son Président

Michel Cattin



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021

# 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, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils 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 donne quitus au conseil de surveillance pour l'exécution de sa mission au titre de l'exercice écoulé.

### 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 conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

### 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 180 979 € est affectée au poste de report à nouveau ramenant ce dernier au 31 décembre 2021 à la somme de -342 594€.

### 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 2021 à :

EN €	TOTAL 2021	PAR PART
Valeur comptable	27 805 193	823,66
Valeur de réalisation	27 158 599	804,51
Valeur de reconstitution	32 939 060	975,74

### 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 2022 à 2 400 €. Ce montant sera réparti annuellement 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.

## 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 SEMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé deux 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.

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, serving as a template for text input.



