



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 9



Sommaire

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
20	Les comptes au 31 décembre 2022
24	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
36	Projets de résolutions
40	Glossaire





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
Directeur général délégué : Monsieur Emilien Rodriguez

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

| 2023



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM



SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 9



4 922 m²

répartis sur 11 immeubles.



1 100

associés au 31 décembre 2022.



789 €

de valeur de réalisation.

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 2022, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 100 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
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
2022	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 100

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des cessions, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'a été inscrit dans le registre au cours de l'exercice.

À titre d'information :

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

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

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS) (1)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2019	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2020	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2021	NÉANT	-	-	-	-	-	-
2022	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 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

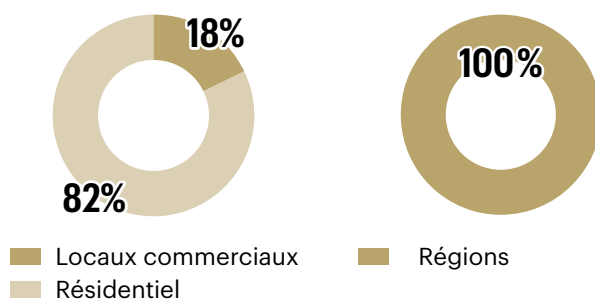
Au 31 décembre 2022, le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles et une superficie totale de 4 922 m².

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

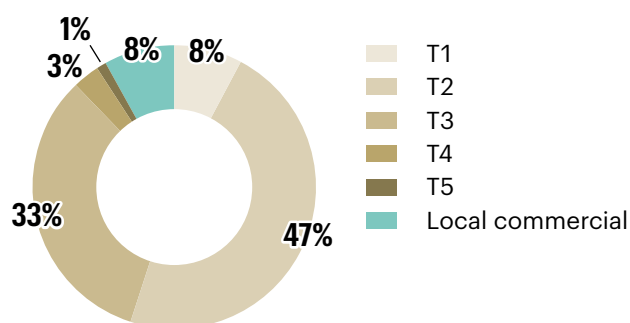
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2022

Lors du second trimestre 2022, la SCPI Pierre Investissement 9 a réceptionné les travaux de l'immeuble sis 46 et 47bis, rue des Lentilles.

Huit immeubles sur onze sont en exploitation au 31 décembre 2022.

VILLE	ADRESSES	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
BORDEAUX	4, rue Buhan	Réceptionné	13/11/2018
BORDEAUX	41, rue Ausone	Réceptionné	29/05/2019
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	Réceptionné	22/10/2020
COLMAR	4, Petite rue des Blés	Démarrage des travaux	Prévue pour le 2 T 2024
DIJON	11, rue de la Manutention	Démarrage des travaux	Prévue pour le 3T 2023
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	Réceptionné	10/02/2020
METZ	26, place Saint-Simplice	Réceptionné	18/01/2019
METZ	22, place des Charrons	Réceptionné	23/10/2020
METZ	1, en Fournirue	Démarrage des travaux	4T 2024
NANTES	4, rue Vauban	Réceptionné	09/09/2020
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	Réceptionné	06/05/2022

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 471 461 € au titre des loyers de l'exercice clos le 31 décembre 2022 contre 440 988 € sur l'année 2021. Cette hausse s'explique, principalement par la commercialisation d'un immeuble réceptionné au premier semestre 2022.

Gestion locative

Depuis le 3^e trimestre 2022, la Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Pure gestion succédant ainsi au cabinet Foncia Property Management. Ce mandat fait l'objet de plusieurs missions :

- 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 2022, les honoraires de gestion s'élèvent à 57 880 €.

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.

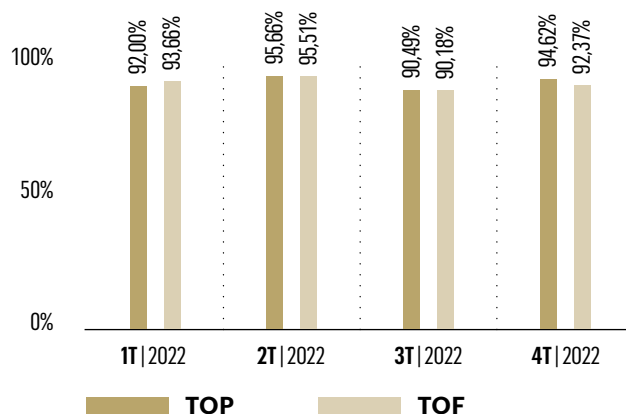
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

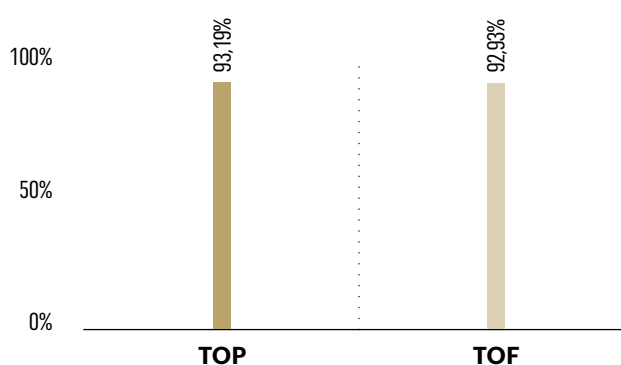
Huit immeubles ont été réceptionnés en date du 31 décembre 2022.

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

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



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 :

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^e, 3^e, 4^e et 5^e 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^{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 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.

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^e, 3^e, 4^e et 5^e 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^{er} 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.

La clôture de la mise en état interviendra le 7 septembre 2023, ce qui signifie que les parties ne pourront plus échanger d'écritures après cette date. Le dossier sera plaidé le 10 octobre 2023 à 14h15.

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^{er} 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.

L'expertise judiciaire est en cours.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal 2022 de la SCPI s'établit à 331 513 € soit 9,82€ par part. L'exercice 2022 fait apparaître un résultat comptable de 116 542 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	116 542 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-342 594 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	-226 052 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-226 052 €

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 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 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 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 25 460 000 €.

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. » 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	ADRESSES	M ² 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
BORDEAUX	4, rue Buhan	307 m ²	801 342 €	1 073 033 €	1 874 375 €	1 870 000 €
BORDEAUX	41, rue Ausone	529 m ²	1 475 000 €	1 978 401 €	3 453 401 €	3 350 000 €
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	626 m ²	2 025 000 €	2 161 943 €	4 186 943 €	3 870 000 €
COLMAR	4, Petite rue des Blés	433 m ²	620 000 €	1 191 968 €	1 811 968 €	1 730 000 €
DIJON	11, rue de la Manutention	157 m ²	270 000 €	560 000 €	830 000 €	620 000 €
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	274 m ²	835 000 €	732 619 €	1 567 619 €	1 500 000 €
METZ	26, place Saint Simplicie	292 m ²	500 000 €	712 824 €	1 212 824 €	1 170 000 €
METZ	22, place des Charrons	343 m ²	382 500 €	686 531 €	1 069 031 €	1 220 000 €
METZ	49, rue Mazelle*	-	24 250 €	-	24 250 €	-
METZ	1, en Fournirue	649 m ²	950 000 €	1 610 559 €	2 560 559 €	2 660 000 €
NANTES	4, rue Vauban	777 m ²	2 250 000 €	2 311 324 €	4 561 324 €	4 400 000 €
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	535 m ²	1 980 000 €	1 775 634 €	3 755 634 €	3 070 000 €
TOTAL		4 922 M²	12 113 092 €	14 794 836 €	26 907 928 €	25 460 000 €

*Extension de l'actif sis 22, place des Charrons.

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 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 (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	27 920 744 €	827,09 €
Valeur de réalisation	26 634 393 €	788,98 €
Valeur de reconstitution	32 304 316 €	956,94 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
NOMBRE DE PARTS	31 889		31 869		32 639		33 758		33 758	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	0,65 €	17%	4,48 €	90%	7,80 €	73%	13,97 €	67%	15,02 €	67%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	3,20 €	83%	0,52 €	10%	2,83 €	27%	6,97 €	33%	0,14 €	33%
TOTAL REVENUS (A)	3,85 €	100%	5,00 €	100%	10,63 €	100%	20,94 €	100%	15,16 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	2,15 €	56%	4,10 €	82%	3,82 €	36%	5,30 €	25%	7,10 €	25%
Autres frais de gestion	7,86 €	204%	3,59 €	72%	5,56 €	52%	10,28 €	49%	4,61 €	49%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	10,01 €	260%	7,69 €	154%	9,38 €	88%	15,58 €	74%	11,71 €	74%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES (B)	10,01 €	260%	7,69 €	154%	9,38 €	88%	15,58 €	74%	11,71 €	77%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	-6,16 €	-160%	-2,69 €	-54%	1,25 €	12%	5,36 €	26%	3,45 €	26%
Variation report à nouveau	-	-	-6,16 €	-	-2,69 €	-	1,25 €	-	5,36 €	-
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

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE		RENTABILITÉ NETTE	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	1 000 €	806,92 €	0,09%	0,11%	-	-
2019	1 000 €	799,88 €	0,09%	0,12%	-	-
2020	1 000 €	796,65 €	0,10%	0,12%	-	-
2021	1 000 €	804,51 €	0,10%	0,12%	-	-
2022	1 000 €	788,98 €	1,41%	1,79%	-	-

(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^{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 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier se sont élevés à 61 691 € au titre de l'administration de la société.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2022 par la Société Inter Gestion GROUPE s'élèvent à 7 200 € TTC.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2022 s'élèvent à 75 945 € TTC.

VILLES	ADRESSES	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
BORDEAUX	4, rue Buhan	18 947 €	18 947 €	-	100%
BORDEAUX	41, rue Ausone	90 614 €	90 614 €	-	100%
BORDEAUX	77, rue du Pas Saint-Georges	72 900 €	71 078 €	1 823 €	98%
COLMAR	4, Petite rue des Blés	120 836 €	62 835 €	58 001 €	52%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145 €	16 878 €	25 267 €	40%
LILLE	97/99, rue Jemmapes	74 962 €	74 962 €	-	100%
METZ	26, place Saint-Simplice	72 387 €	72 387 €	-	100%
METZ	22, place des Charrons	69 131 €	69 131 €	-	100%
NANTES	4, rue Vauban	113 334 €	113 334 €	-	100%
STRASBOURG	7, rue des Lentilles	181 843 €	152 748 €	29 095 €	84%
TOTAL		857 099 €	742 913 €	114 186 €	87%

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

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

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

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et 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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2023 à la somme de 2 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2022 pour un montant de 1 720 € TTC.

SFDR

RÉGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

EXPOSITION AUX RISQUES

Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	21 408 023 €	22 484 262 €	17 780 339 €	22 287 679 €
Immobilisations en cours	2 362 590 €	-	5 164 740 €	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-36 000 €	-36 000 €	-19 500 €	-19 500 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	23 734 613 €	22 448 262 €	22 925 579 €	22 268 179 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	50 853 €	50 853 €	65 319 €	65 319 €
Provision pour dépréciation des créances clients	-19 689 €	-19 689 €	-2 617 €	-2 617 €
Autres créances	892 €	892 €	104 674 €	104 674 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	4 326 441 €	4 326 441 €	5 042 260 €	5 042 260 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	4 358 498 €	4 358 498 €	5 209 637 €	5 209 637 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	486 €	486 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	47 917 €	47 917 €	44 704 €	44 704 €
Dettes fournisseurs	66 304 €	66 304 €	216 868 €	216 868 €
Dettes fournisseurs d'immobilisations	25 297 €	25 297 €	-	-
Dettes diverses				
Dettes fiscales	8 667 €	8 667 €	3 431 €	3 431 €
Autres dettes	6 612 €	6 612 €	53 728 €	53 728 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	154 796 €	154 796 €	319 217 €	319 217 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-17 570 €	-17 570 €	-10 806 €	-10 806 €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-17 570 €	-17 570 €	-10 806 €	-10 806 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	27 920 744 €	-	27 805 193 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	26 634 393 €	-	27 147 793 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	27 006 400 €	-	-	27 006 400 €
Capital social de constitution	27 006 400 €	-	-	27 006 400 €
Primes d'émission	1 141 389 €	-	-991 €	1 140 398 €
Prime d'émission	6 694 600 €	-	-	6 694 600 €
Prélèvements sur primes d'émission	-5 553 212 €	-	-991 €	-5 554 203 €
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-523 573 €	180 978 €	-	-342 595 €
Résultat de l'exercice	180 978 €	-180 978 €	116 542 €	116 542 €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	27 805 193 €	-	115 551 €	27 920 744 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	476 461 €	440 988 €
Charges facturées	27 411 €	30 593 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	3 190 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	507 062 €	471 582 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 163 €	27 667 €
Travaux de gros entretien (1)	3 190 €	21 549 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	19 690 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	193 508 €	129 596 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	239 550 €	178 812 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	267 511 €	292 769 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	2 140 €	234 336 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 617 €	834 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	4 757 €	235 170 €
Commissions de prospection de capitaux	-	134 280 €
Commissions de la Société de gestion	61 691 €	52 155 €
Charges d'exploitation de la société (2)	73 273 €	57 854 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	991 €	100 056 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	19 689 €	2 617 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	155 643 €	346 961 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-150 886 €	-111 791 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	84 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	84 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-84 €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	116 542 €	180 978 €

(1) En 2021, les dotations aux provisions pour gros entretiens ont été positionnées sous le poste «Travaux de gros entretien». En 2022, ces dotations sont isolées.

(2) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

Méthodes de présentation des comptes annuels

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), 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 2022 s'élève à : 36 000 €.

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 2022 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 2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 25 460 000 €.

9. Événements post-clôture

Néant

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	22 945 079 €	4 088 206 €	3 262 672 €	23 770 613 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	17 780 339 €	3 766 187 €	138 503 €	21 408 023 €
Immobilisations en cours	5 164 740 €	322 019 €	3 124 169 €	2 362 590 €
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	22 945 079 €	4 088 206 €	3 262 672 €	23 770 613 €

Détail de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	MOUVEMENTS 2022	SUBVENTIONS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
2017	BORDEAUX	4, rue Buhan	801 342 €	1 065 375 €	-	1 866 717 €	-	-63 178 €	1 803 539 €
2016	METZ	26, place Saint Simplice	500 000 €	704 354 €	-	1 204 354 €	-	-	1 204 354 €
2017	BORDEAUX	41, rue Ausone	1 475 000 €	1 995 892 €	-31 574 €	3 439 318 €	-	-	3 439 318 €
2016	NANTES	4, rue Vauban	2 250 000 €	2 216 282 €	-	4 466 282 €	20 926 €	-	4 487 208 €
2017	METZ	22, place des Charrons	382 500 €	705 092 €	-	1 087 592 €	681 €	-	1 088 273 €
2017	BORDEAUX	72,75 et 77 rue Pas Saint- Georges	2 025 000 €	2 123 458 €	-	4 148 458 €	1 823 €	-75 325 €	4 074 956 €
2018	LILLE	97/99, rue Jemmapes	835 000 €	732 619 €	-	1 567 619 €	536 €	-	1 568 155 €
Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice			8 268 842 €	9 543 072 €	-31 574 €	17 780 340 €	23 965 €	-138 503 €	17 665 802 €
2017	STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	1 980 000 €	1 144 169 €	-	3 124 169 €	618 052 €	-	3 742 221 €
Actifs réceptionnés sur l'exercice			1 980 000 €	1 144 169 €	-	3 124 169 €	618 052 €	-	3 742 221 €
2017	BORDEAUX	72,75 et 77, rue Pas Saint- Georges	-	37 839 €	-	37 839 €	-	-	37 839 €
2018	COLMAR	4, petite rue des Blés	620 000 €	68 636 €	-	688 636 €	132 852 €	-	821 488 €
2019	METZ	49, rue Mazelle	24 250 €	-	-	24 250 €	-	-	24 250 €
2019	DIJON	11, rue de la Manutention	270 000 €	61 345 €	-	331 345 €	60 471 €	-	391 816 €
2021	METZ	1, rue Fournirue	958 500 €	-	-	958 500 €	128 696 €	-	1 087 196 €
Actifs en cours de réhabilitation			1 872 750 €	167 820 €	-	2 040 570 €	322 019 €	-	2 362 589 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			12 121 592 €	10 855 061 €	-31 574 €	22 945 079 €	964 037 €	-138 503 €	23 770 613 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	33 701 000 €	-	33 701 000 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	-22 945 079 €	-825 534 €	-23 770 613 €
Prélèvements sur prime d'émission	-5 553 212 €	-991 €	-5 554 203 €
RAN débiteur	-523 573 €	180 978 €	-342 595 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	4 679 136 €	-645 546 €	4 033 590 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	27 956 745 €	27 825 180 €	131 565 €
Actif immobilisé	23 770 613 €	22 945 079 €	825 534 €
FONDS DE ROULEMENT	4 186 132 €	4 880 100 €	-693 968 €
Capitaux circulants			
Clients	31 164 €	62 703 €	-31 539 €
Autres créances	892 €	104 674 €	-103 781 €
Besoins d'exploitation	32 056 €	167 377 €	-135 320 €
Fournisseurs	91 601 €	216 868 €	-125 267 €
Autres dettes	80 765 €	112 669 €	-31 904 €
Ressources d'exploitation	172 366 €	329 537 €	-157 171 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	140 310 €	162 161 €	-21 851 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	4 326 442 €	5 042 261 €	-715 819 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVREURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	1 793 €	-	-	1 793 €
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corp. & incorp.	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 793 €	-	-	1 793 €
Provisions pour gros entretiens	19 500 €	19 690 €	3 190 €	36 000 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	19 500 €	19 690 €	3 190 €	36 000 €
Prov. Pour dépréciation sur immos incorp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos corp.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation sur immos fin.	-	-	-	-
Prov. Pour dépréciation des créances locataires	2 617 €	17 072 €	-	19 689 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	2 617 €	17 072 €	-	19 689 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	23 910 €	36 762 €	3 190 €	57 482 €

Provision pour gros entretien

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (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	
Dépenses prévisionnelles sur N	15 000 €	-	-11 810 €	-	3 190 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	30 000 €	-	-	30 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	3 000 €	-	600 €	-	-	3 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	1 500 €	-	900 €	-	-	2 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	19 500 €	-	19 690 €	-	3 190 €	36 000 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

- consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société.
- porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans 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 comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion

RÉSPONSABILITES 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,

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 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.

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 61 691 € 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 PROMOGERE) des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION GROUPE s'élève à 7 200 € TTC.

2.2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

2.2.1. 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 de ses fonctions moyennant :

- 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 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de gestion de trésorerie, de cession des immeubles et de cession de parts.

2.2.2. 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 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de cette convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier.

Fait à Paris,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



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 2022.

Durant l'année 2022, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 21 mars et 22 novembre 2022, 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 29 mars 2023, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2022 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.

Néanmoins, pour simple rappel, en date du 25 octobre 2020, la Société de gestion a procédé à une augmentation de capital, augmentation de capital qui s'est achevée le 31 décembre 2021.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 100 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 € (prime d'émission incluse) depuis le démarrage de notre SCPI.

Au 31 décembre 2022, aucune demande de retrait ou ordre de vente 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 l'ordre de 5 000 m² habitables répartis sur 88 lots. En effet, le dernier immeuble acquis se situe à Metz au 1, rue en Fournirue, acquisition réalisée en 2021.

Sur l'exercice 2022, les opérations de travaux sont en cours sur les trois derniers immeubles de notre patrimoine sur les sites de Colmar, de Dijon et de Metz dont les dates de réception définitive devraient intervenir respectivement sur fin 2023 et durant l'exercice 2024.

Ainsi, au 31 décembre 2022, huit immeubles se trouvent en exploitation au niveau de notre SCPI.

Enfin, la situation locative relative aux immeubles réceptionnés nous apparaît plutôt satisfaisante et n'appelle pas de notre part de commentaires particuliers. En effet, la Société de gestion nous a communiqué les deux critères essentiels à connaître, à savoir un taux d'occupation physique annuel à hauteur de 93,19% et un taux d'occupation financier annuel à hauteur de 92,93%. Ces indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base des huit immeubles en exploitation. En période de croisière, votre conseil souhaiterait que les ratios de situation locative se situent aux environs de 95% en termes de taux d'occupation physique et financier.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 29 mars 2023, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Investissement 9 pour 2022 et applicables au cours de l'année 2023.

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	27 920 744 €	827,09 €
Valeur de réalisation	26 634 393 €	788,98 €
Valeur de reconstitution	32 304 316 €	956,94 €

Au 31/12/2022, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 25 460 000 €. Cette valeur d'expertise, en légère baisse par rapport à l'exercice 2021, 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.

Comptes et résultats de l'exercice 2022

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2022 par un bénéfice au résultat comptable de 116 542 €.

En effet, notre SCPI est toujours en phase de finalisation avec des programmes de travaux en cours ou à démarrer sur les trois derniers immeubles acquis concernant les sites de Dijon, Colmar et Metz (1, rue en Fournirue).

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

Toutefois, nous notons un montant de loyers appelés à hauteur de 476 461 € pour l'exercice 2022 soit en légère progression par rapport à l'exercice 2021, hausse liée à la montée en puissance du patrimoine loué.

Par ailleurs, au niveau du poste de charges du compte de résultat, votre conseil de surveillance vous fait part des principaux éléments chiffrés suivants : (données fournies par la Société de gestion) :

- 61 691 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,
- 75 945 € TTC au titre des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE,
- 77 953 € TTC au titre des taxes foncières appelées en 2022 sur l'ensemble du patrimoine immobilier
- 57 880 € au titre des honoraires versés à la Société Foncia et à la Société Pure gestion pour la gestion administrative et technique des immeubles
- 7 200 € au titre des honoraires de révision comptable facturés par la Société Inter Gestion GROUPE

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 2022 à la somme en cumulé de -226 052 €. De ce fait, les porteurs de parts ne percevront pas encore de dividende en 2023 compte tenu que notre SCPI se trouve dans une configuration où le report à nouveau est toujours négatif.

À la lecture du compte de résultats 2022, votre conseil de surveillance a fait part de deux suggestions auprès de la Société de gestion :

- 1) Tout d'abord, le souhait de disposer assez rapidement au niveau de notre SCPI **d'un business plan** établi sur les cinq prochains exercices afin de mieux apprécier la performance et la rentabilité de notre SCPI en phase de croisière. La Société de gestion s'est montrée favorable à notre demande et se propose de nous communiquer assez rapidement ce document prévisionnel. Il nous permettra d'éclairer notre vision à moyen terme sur la performance et la rentabilité future de notre SCPI.
- 2) Ensuite, votre conseil souhaite que soit **optimisé la gestion de la trésorerie disponible** de notre SCPI sous forme de placement sans risque de type 'comptes à terme'. La Société de gestion s'est engagée à concrétiser très rapidement notre demande.

Enfin, concernant le chapitre des litiges et contentieux, 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. Le deuxième contentieux concerne un différend entre notre SCPI, la Société Jean-Louis LAIGLE et un copropriétaire sur notre immeuble situé à Nantes. La SCPI a saisi le Tribunal judiciaire de Nantes dès le 23 Juin 2020 pour une perte locative de quinze mois de loyers dont le préjudice est estimé à 172 500 €.

Votre conseil est régulièrement informé des évolutions de ces deux litiges par la Société de gestion qui par ailleurs retrace tout l'historique de ces deux dossiers dans son Rapport annuel 2022.

Perspectives 2023

À l'heure où nous rédigeons notre rapport, votre conseil de surveillance reste très attentif aux aléas de notre environnement économique (tensions inflationnistes, renchérissement du coût de l'énergie, perturbations monétaires) autant d'éléments qui perturbent le fonctionnement de nos différentes économies.

Néanmoins, pour l'exercice 2022 et les pour les exercices suivants, votre conseil de surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière de notre SCPI en fonction de ce nouvel environnement socio-économique dans l'optique d'assurer aux porteurs de parts de Pierre Investissement 9, le meilleur rendement possible de leur épargne.

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 2022.

Projets de résolutions

Lors de notre réunion du 29 Mars 2023 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.

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire présentés par la Société de gestion nous semblent très pertinents et nous nous déclarons en conséquence très favorable à leur approbation en soulignant le bien-fondé lié à la modification de l'ARTICLE 19 des statuts relatifs au

conseil de surveillance permettant ainsi à ces membres de participer, en cas d'impossibilité de déplacement, aux réunions du conseil au moyen d'une conférence audiovisuelle en garantissant juridiquement leur participation effective.

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

Aussi, si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 28 juin 2023 à 10h30 à Paris, vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir au président ou à un membre du conseil de surveillance.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI dont la liste figure en 1^{ère} page du rapport annuel restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Ainsi, Monsieur Michel Cattin (06 86 30 09 75), mic.cattin@gmail.com, vous communique bien volontiers ses coordonnées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 18 avril 2023 et communiqué à la Société de gestion le 19 avril 2023 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2022 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris le 18 avril 2023,

**Le conseil de surveillance
représenté par son président
M. Michel Cattin**

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



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 2022 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 116 542 € est affectée au poste de report à nouveau ramenant ce dernier au 31 décembre 2022 à la somme de - 226 052 €.

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022	116 542 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	-342 594 €
Résultat à affecter au 31/12/2022	-226 052 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-226 052 €

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 2022 à

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	27 920 744 €	827,09 €
Valeur de réalisation	26 634 393 €	788,98 €
Valeur de reconstitution	32 304 316 €	956,94 €

Huitième Résolution

L'assemblée générale, sur demande des membres du conseil de surveillance, fixe le montant global et annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2023 à 2 600 €. Ce montant sera réparti annuellement entre chaque membre au prorata de sa présence effective 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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

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

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

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.

