



# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 9



# Sommaire

**5** Informations

**6** Panorama

**7** Chiffres clés

**8** Rapport de la Société de gestion

**22** Les comptes au 31 décembre 2023

**26** Annexes financières

**30** Rapports du Commissaire aux comptes

**34** Rapport du conseil de surveillance

**38** Projets de résolutions

**42** Glossaire



# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 9

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte  
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

### Commissaire 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.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer 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 lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2019.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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 Michel Cattin (Président), Monsieur Jean-Yves Aubry, Monsieur Thierry Charron, Monsieur Nicolas Fouchère, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Sylvain Garnaud, et Monsieur Didier Vanhamme.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

# Panorama

## | 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés



 **Surface**  
répartis sur 11 immeubles

**4 922 m<sup>2</sup>**

 **Capitalisation\***

**33,76 M€**

 **Associés\***

**1 101**

 **Valeur de réalisation**  
par part

**781,24 €**

 **Distribution**  
Dividende distribué par part

**2,00 €**

# Rapport de la Société de gestion



# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Évolution du capital

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

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

Au 31 décembre 2023, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1101 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
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
<b>2023</b>	<b>27 006 400 €</b>	<b>33 758 000 €</b>	<b>33 758</b>	<b>1 101</b>

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 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSION	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-

# PATRIMOINE IMMOBILIER

## Politique d'investissement

La SCPI 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 tervicies du Code général des impôts modifié par la loi de finance pour 2009 (loi 2009-1674 du 30/12/2009).

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

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

## Immeubles

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles représentant une superficie totale de 4 922m<sup>2</sup>.

### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

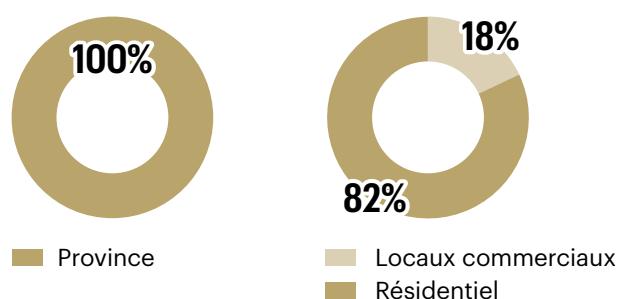
VILLE	DÉPARTEMENT	ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
BORDEAUX	33	3, rue Buhan	PR
BORDEAUX	33	41, rue Ausone	PR
BORDEAUX	33	72,75 et 77, rue Pas Saint-Georges	PR
COLMAR	68	4, Petite rue des Blés	PR
DIJON	21	11, rue de la Manutention	PR
LILLE	59	97/99, rue Jemmapes	PR
METZ	57	26, place Saint-Simplice	PR
METZ	57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

\* IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

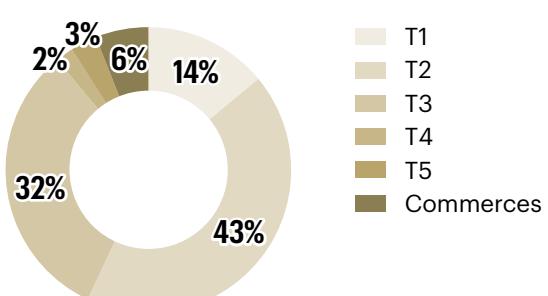
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine



## Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Avancement des travaux

### Situation des immeubles au 31/12/2023

Huit immeubles sur onze sont en exploitation au 31 décembre 2023.

VILLE	ADRESSE	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	Phase de finition	Prévue au 2T 2024
DIJON	11, rue de la Manutention	Phase de finition	Prévue au 2T 2024
LILLE	97 et 99, rue Jemmapes	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	Phase de conception	Prévue au 2T 2026
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 2023, la SCPI a appelé 552 256 € au titre des loyers contre 476 461 € sur l'année 2022.

L'immeuble sis rue des Lentilles à Strasbourg a été réceptionné en juin 2022, l'évolution de la recette locative du fonds est donc attribuable à une année complète de rentabilité locative provenant de huit immeubles, comparée à seulement deux trimestres en 2022.

### Gestion locative

La Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Valority 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 au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives, le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements, puis 2,5% HT du montant de la facture pour la gestion technique.

Au titre de l'année 2023, les honoraires de gestion s'élèvent à 47 489 €, soit :

- 8 952 € d'honoraires de commercialisation,
- 3 257 € d'honoraires d'états des lieux,
- 35 280 € au titre de la gestion administrative et technique.

## Les indicateurs de performance

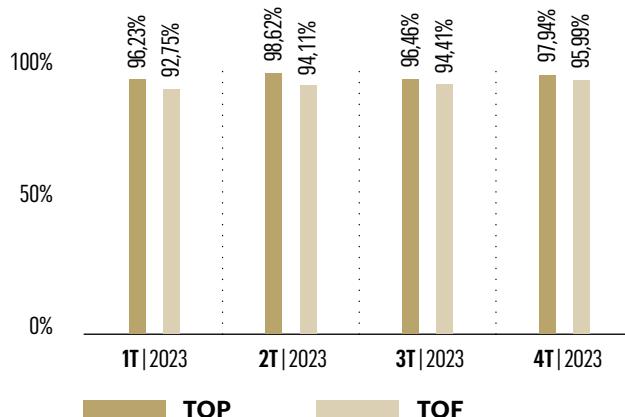
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

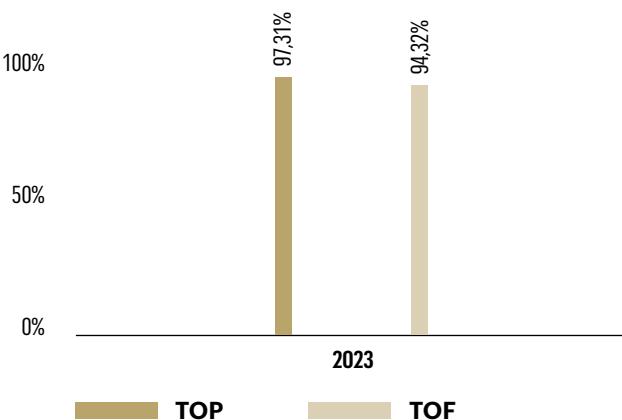
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Huit immeubles ont été réceptionnés au 31 décembre 2023. 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 2023



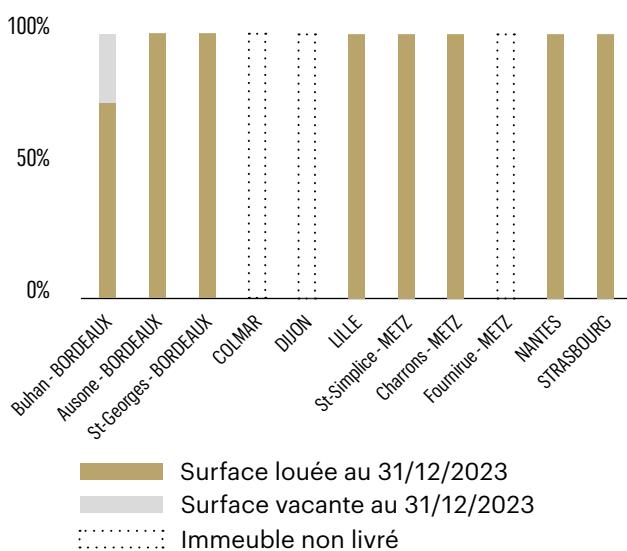
### Taux d'occupation physique et financier annuel



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.

## Etat locatif



## Contentieux en cours

### Contentieux locatif

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2023 une provision de 11 189 €.

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

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25% ;
- Créances datant de 1 à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

### 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> étages

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<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.

Le dossier a été plaidé le 10 octobre 2023. Le délibéré devrait être rendu le 25 mars 2024.

## 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 SCPI a confié à la Société Techniques et Bâtiments (T&B) 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 T&B 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 T&B 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 SCPI sollicitant à de nombreuses reprises la société T&B afin qu'elle respecte ses obligations légales et contractuelles, en vain.

En l'absence de tout retour de la part de l'entreprise, la SCPI, par un ultime courrier en date du 7 juin 2021, notifiait à la société T&B 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 SCPI 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 la SCPI du fait des manquements de la société T&B. 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'expert a déposé son rapport final le 14 juin 2023. Il conclut que :

- Les travaux de cloisonnement et de désamiantage : ont fait l'objet d'une validation par le maître de l'ouvrage et semblent donc exigibles.
- Les travaux d'élévateur : la société T&B a démontré le bien-fondé de cette décision modificative mais n'a pas obtenu un accord préalable officiel du maître de l'ouvrage. Elle n'a également pas démontré que le coût proposé en plus-value était justifié. Cette facture ne semble pas exigible.
- Les travaux de couverture : selon l'expert, ces travaux relèvent bien de travaux supplémentaires résultant de contraintes administratives ou techniques, dehors du contrat principal. Il relève que ces travaux de couverture ont principalement bénéficié aux copropriétaires et à la SCPI Pierre Investissement 9 et qu'à ce jour ils ont été supportés par la société T&B qui a fait engager ces travaux sans validation préalable du devis établi par le couvreur. Cette facture relève de travaux indispensables qui devaient être réalisés avant toutes interventions de réhabilitation, ce qui semble rendre cette créance opposable à la société Pierre Investissement 9, charge à elle d'obtenir la prise en charge par la copropriété mais seule une décision souveraine du juge du fond permettra de trancher cette situation.

S'agissant de l'apurement des comptes entre les parties, l'expert propose un « apurement théorique » sans se prononcer sur un décompte définitif. L'expert intègre les trois factures qu'il estime exigibles (cloisonnement,

désamiantage, couverture). Il précise qu'il n'est pas en capacité de proposer un décompte définitif puisqu'il est nécessaire au préalable de trancher les interrogations relatives à la date de réception et de livraison, la valeur juridique de la résiliation unilatérale pour faute et les pénalités de retard pouvant être retenues en conséquence. Selon l'expert, la redistribution complète de l'aménagement du sous-sol, sollicitée par la SCPI, a conduit à allonger le délai d'exécution des travaux, un permis de construire modificatif (PCM) devait d'ailleurs être déposé pour entreprendre ces travaux modificatifs. Pour l'expert, cet allongement du délai ne peut pas être opposé à T&B. Il indique qu'en conséquence :

- T&B n'a pas pu reprendre les travaux avant la date de réception de l'arrêté de PCM, ce qui ajouterait 7 mois à la date contractuelle de livraison, soit le 31 juillet 2020, auxquels l'expert ajoute 3 mois de délai d'exécution pour donc fixer la date contractuelle de réception au 31 octobre 2020.
- Les autres travaux considérés comme complémentaires décrits précédemment pouvaient être réalisés durant ce délai de traitement et de ce fait aucun délai supplémentaire n'est à prévoir.

Il ressort donc, au vu des éléments précédés, que le processus contractuel n'a pas été respecté par T&B mais certains échanges et le caractère nécessaire de la réalisation de certains travaux ne sont pas en faveur de la SCPI.

Des négociations amiables sont en cours entre la SCPI et la Société T&B.

## Provision pour gros entretien

Selon le plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 7 000€.

## Placement financier

### Placement compte à terme

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9, deux comptes à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer les sommes de :

- 1 000 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuel annuel brut de 3,392%, à compter du 16 mai 2023 jusqu'au 16 août 2023. Ce compte a généré des intérêts à hauteur de 8 444 € brut.
- 3 000 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuel annuel brut de 3,590%, à compter du 16 mai 2023 jusqu'au 16 mai 2024.

Au 31 décembre 2023, la somme bloquée de 3 000 000 € a généré des intérêts à hauteur de 67 866 € brut.

# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 266 649 €, soit 7,65 € par part.

L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 330 714 €.

## Affectation du résultat

Au cours de l'exercice 2023, le bénéfice comptable de la SCPI a permis d'apurer le report à nouveau négatif de l'exercice 2022. De fait, la Société de gestion propose de distribuer une partie du résultat à l'ensemble des associés. Il est à noter que tout le résultat de l'exercice 2023 ne peut être distribué de manière à constituer un fonds de roulement.

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	330 714 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	(226 054) €
Résultat à affecter au 31/12/2023	104 659 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	67 516 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	37 143 €

## Distribution à venir au titre de l'exercice 2023

Les projections des revenus et des charges de la SCPI permettront d'augmenter peu à peu les dividendes, en fonction de la mise en exploitation des immeubles non réceptionnés à ce jour.

En effet, sur 11 immeubles, 8 immeubles sont en exploitation. Deux immeubles seront réceptionnés au premier semestre 2024 augmentant, de fait, les revenus locatifs de la SCPI.

Après l'approbation des comptes et l'affectation du résultat, la Société de gestion pourra procéder au versement des dividendes au titre de l'exercice 2023 à hauteur de 67 516 € soit 2 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / PART
67 516 €	2,0 €

## 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 tervicies 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 tervicies du Code général des impôts et ainsi réformer le dispositif « Malraux » à plusieurs titres afin de lui apporter davantage de souplesse, notamment en :

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

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

# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 24 997 000 €.

**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 comparable 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.14-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	M <sup>2</sup> HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE HD AU 31/12
BORDEAUX	4, rue Buhan	307 m <sup>2</sup>	801 342 €	1 073 033 €	1 874 375 €	1 810 000 €
BORDEAUX	41, rue Ausone	529 m <sup>2</sup>	1 475 000 €	1 978 401 €	3 453 401 €	3 300 000 €
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	626 m <sup>2</sup>	2 025 000 €	2 161 943 €	4 186 943 €	3 810 000 €
COLMAR	4, Petite rue des Blés	433 m <sup>2</sup>	620 000 €	1 230 519 €	1 850 519 €	1 700 000 €
DIJON	11, rue de la Manutention	157 m <sup>2</sup>	270 000 €	560 000 €	830 000 €	610 000 €
LILLE	97 et 99, rue Jemmapes	274 m <sup>2</sup>	835 000 €	732 619 €	1 567 619 €	1 477 000 €
METZ	26, place Saint Simplice	292 m <sup>2</sup>	500 000 €	712 824 €	1 212 824 €	1 150 000 €
METZ	22, place des Charrons	343 m <sup>2</sup>	406 750 €	686 531 €	1 093 281 €	1 210 000 €
METZ	1, en Fournirue	649 m <sup>2</sup>	950 000 €	1 610 559 €	2 560 559 €	2 630 000 €
NANTES	4, rue Vauban	777 m <sup>2</sup>	2 250 000 €	2 311 324 €	4 561 324 €	4 300 000 €
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	535 m <sup>2</sup>	1 980 000 €	1 775 634 €	3 755 634 €	3 000 000 €
<b>TOTAUX</b>		<b>4 922 M<sup>2</sup></b>	<b>12 113 092 €</b>	<b>14 833 387 €</b>	<b>26 946 479 €</b>	<b>24 997 000 €</b>

## Valeur comptable, valeurs 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 2023	PAR PART
Valeur comptable	28 251 458 €	836,88 €
Valeur de réalisation	26 373 213 €	781,24 €
Valeur de reconstitution	31 987 535 €	947,55 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%								
Nombre de parts (en jouissance)	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	229,76 €	100%	226,88 €	93%	228,45 €	97%	214,30 €	100%	236,03 €	99,29%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,49 €	0,21%
Produits divers	0,78 €	-	16,91 €	7%	6,95 €	3%	0,53 €	-	1,21 €	0,51%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>230,54 €</b>	<b>100%</b>	<b>243,79 €</b>	<b>100%</b>	<b>235,40 €</b>	<b>100%</b>	<b>214,83 €</b>	<b>100%</b>	<b>237,73 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	62,64 €	27%	73,06 €	30%	76,82 €	33%	70,41 €	33%	102,92 €	32,77%
Autres frais de gestion	50,19 €	22%	54,12 €	22%	43,64 €	19%	45,15 €	21%	40,82 €	21,02%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	1,36 €	1%	0,13 €	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>112,83 €</b>	<b>49%</b>	<b>127,18 €</b>	<b>52%</b>	<b>121,82 €</b>	<b>52%</b>	<b>115,69 €</b>	<b>54%</b>	<b>143,74 €</b>	<b>53,79%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	2,91 €	1%	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	7,54 €	3%	-	-	7,89 €	3%	7,77 €	3%	13,10 €	3,35%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>10,46 €</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,89 €</b>	<b>3%</b>	<b>7,77 €</b>	<b>3%</b>	<b>13,10 €</b>	<b>3,35%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>123,28 €</b>	<b>53%</b>	<b>127,18 €</b>	<b>52%</b>	<b>129,71 €</b>	<b>55%</b>	<b>123,45 €</b>	<b>55%</b>	<b>156,84 €</b>	<b>57,14%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>107,26 €</b>	<b>-</b>	<b>116,61 €</b>	<b>-</b>	<b>105,69 €</b>	<b>-</b>	<b>91,38 €</b>	<b>-</b>	<b>80,88 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	122,47 €	-	107,26 €	-	107,26 €	-	0,69 €	-	29,92 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Évolution du prix de la part et rentabilité

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

ANNÉE	PRIX 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
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%	-	-
2023	1 000 €	781,24 €	1,64%	2,09%	0,20%	0,26%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part 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 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 2024 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 L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier se sont élevés à 70 988 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à 60 668 € TTC.

Ci-dessous, le solde du budget AMO au 31/12/2023 par immeuble.

VILLE	ADRESSE	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 €	72 900 €	-	100%
COLMAR	4, Petite rue des Blés	120 836 €	87 002 €	33 834 €	72%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145 €	30 381 €	11 765 €	72%
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 €	181 843 €	-	100%
<b>TOTAL</b>		<b>857 099 €</b>	<b>811 500 €</b>	<b>45 599 €</b>	<b>95%</b>

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 3 000 €. Durant l'année 2023, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 827 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

## 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 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 exclusivement 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 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement du mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

# 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.

## Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

# 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.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR.

## 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 2023

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	21 448 613 €	22 664 738 €	21 408 023 €	22 484 262 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	3 094 371 €	-	2 362 590 €	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(7 000) €	(7 000) €	(36 000) €	(36 000) €
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>24 535 984 €</b>	<b>22 657 738 €</b>	<b>23 734 613 €</b>	<b>22 448 262 €</b>
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	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	94 810 €	94 810 €	50 853 €	50 853 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(11 189) €	(11 189) €	(19 689) €	(19 689) €
Autres créances	39 675 €	39 675 €	892 €	892 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	3 067 866 €	3 067 866 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	729 314 €	729 314 €	4 326 441 €	4 326 441 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>3 920 477 €</b>	<b>3 920 477 €</b>	<b>4 358 498 €</b>	<b>4 358 498 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	209 €	209 €	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	56 687 €	56 687 €	47 917 €	47 917 €
Dettes fournisseurs	74 235 €	74 235 €	66 304 €	66 304 €
Dettes fournisseurs d'immobilisations	-	-	25 297 €	25 297 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	8 667 €	8 667 €
Autres dettes	31 862 €	31 862 €	6 612 €	6 612 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>162 994 €</b>	<b>162 994 €</b>	<b>154 796 €</b>	<b>154 796 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(42 009) €	(42 009) €	(17 570) €	(17 570) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>(42 009) €</b>	<b>(42 009) €</b>	<b>(17 570) €</b>	<b>(17 570) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>28 251 458 €</b>		<b>27 920 744 €</b>	
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>26 373 213 €</b>	<b>-</b>	<b>26 634 393 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>27 006 400 €</b>	-	-	<b>27 006 400 €</b>
Capital social de constitution	27 006 400 €	-	-	27 006 400 €
<b>Primes d'émission</b>	<b>1 140 398 €</b>	-	-	<b>1 140 398 €</b>
Primes d'émission	6 694 600 €	-	-	6 694 600 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 554 203) €	-	-	(5 554 203) €
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>				
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	(342 594) €	116 542 €	-	(226 054) €
Résultat de l'exercice	116 542 €	(116 542) €	330 714 €	330 714 €
<b>Distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>27 920 744 €</b>	-	<b>330 714 €</b>	<b>28 251 458 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	552 256 €	476 461 €
Charges facturées	35 529 €	27 411 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	29 000 €	3 190 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>616 785 €</b>	<b>507 062 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	35 529 €	23 163 €
Travaux de gros entretien	6 234 €	3 190 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 134 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	19 690 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	192 294 €	193 508 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>235 191 €</b>	<b>239 550 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>381 593 €</b>	<b>267 511 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	2 140 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 689 €	2 617 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>19 689 €</b>	<b>4 757 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	70 988 €	61 691 €
Charges d'exploitation de la société	64 701 €	73 273 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	991 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	11 189 €	19 689 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>146 878 €</b>	<b>155 643 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(127 189) €</b>	<b>(150 886) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	76 310 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>76 310 €</b>	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	-	-
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>76 310 €</b>	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	-	-
Charges exceptionnelles	-	84 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	-	84 €
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	-	(84) €
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	<b>330 714 €</b>	<b>116 541 €</b>

# Annexes financières



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. 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

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 2023 s'élève à : 7 000 €.

### 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<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 nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 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 2023 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 24 997 000 €.

### 9. Évènements post-clôture

Néant.

# TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

## Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>23 770 613 €</b>	<b>810 210 €</b>	<b>37 839 €</b>	<b>24 542 984 €</b>
Locaux commerciaux	-			-
Habitations	21 408 023 €	40 590 €	-	21 448 613 €
Immobilisations en cours	2 362 590 €	769 621 €	37 839 €	3 094 371 €
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23 770 613 €</b>	<b>810 210 €</b>	<b>37 839 €</b>	<b>24 542 984 €</b>

## État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2016	METZ	26 place Saint Simplice	500 000 €	704 354 €	-	1 204 354 €	-	1 204 354 €
2016	NANTES	4 rue Vauban	2 250 000 €	2 237 208 €	-	4 487 208 €	-	4 487 208 €
2017	BORDEAUX	41 rue Ausone	1 475 000 €	1 995 892 €	(31 574) €	3 439 318 €	-	3 439 318 €
2017	BORDEAUX	4 rue Buhan	801 342 €	1 065 375 €	(63 178) €	1 803 539 €	-	1 803 539 €
2017	METZ	22 place des Charrons	406 750 €	681 523 €	-	1 088 273 €	2 750 €	1 091 023 €
2017	BORDEAUX	72,75 et 77 rue Pas Saint-Georges	2 025 000 €	2 125 280 €	(75 325) €	4 074 955 €	37 839 €	4 112 795 €
2018	LILLE	97/99 rue Jemmapes	835 000 €	733 154 €	-	1 568 154 €	-	1 568 154 €
2017	STRASBOURG	46/47 rue des Lentilles	1 980 000 €	1 762 221 €	-	3 742 221 €	-	3 742 221 €
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>			<b>10 273 092 €</b>	<b>11 305 008 €</b>	<b>(170 077) €</b>	<b>21 408 023 €</b>	<b>40 590 €</b>	<b>21 448 613 €</b>
2017	BORDEAUX	72,75 et 77 rue Pas Saint-Georges	-	37 839 €	-	37 839 €	(37 839) €	-
2017	STRASBOURG	46/47 rue des Lentilles	-	-	-	-	33 419 €	33 419 €
2018	COLMAR	4 petite rue des Blés	620 000 €	201 489 €	-	821 489 €	550 941 €	1 372 429 €
2019	METZ	49, rue Mazelle	24 250 €	-	-	24 250 €	-	24 250 €
2019	DIJON	11 rue de la Manutention	270 000 €	121 816 €	-	391 816 €	173 647 €	565 463 €
2021	METZ	1 rue Fournirue	958 500 €	128 696 €	-	1 087 196 €	11 614 €	1 098 809 €
<b>ACTIFS EN COURS DE RÉHABILITATION</b>			<b>1 872 750 €</b>	<b>489 839 €</b>	<b>-</b>	<b>2 362 590 €</b>	<b>731 781 €</b>	<b>3 094 371 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>12 145 842 €</b>	<b>11 794 847 €</b>	<b>(170 077) €</b>	<b>23 770 613 €</b>	<b>772 371 €</b>	<b>24 542 984 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
<b>Fonds collectés</b>	<b>33 701 000 €</b>	-	<b>33 701 000 €</b>
<b>Emprunts</b>	-	-	-
<b>Achats d'immeubles</b>	<b>(23 770 613) €</b>	<b>(772 371) €</b>	<b>(24 542 984) €</b>
<b>Prélèvements sur prime d'émission</b>	<b>(5 554 203) €</b>	-	<b>(5 554 203) €</b>
<b>RAN débiteur</b>	<b>(342 594) €</b>	<b>116 540 €</b>	<b>(226 054) €</b>
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>4 033 590 €</b>	<b>(655 831) €</b>	<b>3 377 759 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	28 258 667 €	27 956 745 €	301 922 €
Actif immobilisé	24 542 984 €	23 770 613 €	772 371 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>3 715 683 €</b>	<b>4 186 132 €</b>	<b>(470 449) €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	83 622 €	31 164 €	52 458 €
Autres créances	39 675 €	892 €	38 783 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>123 297 €</b>	<b>32 056 €</b>	<b>91 241 €</b>
Fournisseurs	74 235 €	91 601 €	(17 366) €
Autres dettes	130 558 €	80 765 €	49 793 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>204 793 €</b>	<b>172 366 €</b>	<b>32 427 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	-	-	-
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>81 496 €</b>	<b>140 310 €</b>	<b>(58 814) €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>3 797 179 €</b>	<b>4 326 442 €</b>	<b>(529 263) €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 793 €	-	-	1 793 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 793 €</b>	-	-	<b>1 793 €</b>
Provisions pour gros entretien	36 000 €	-	29 000 €	7 000 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÈGLEMENTÉES</b>	<b>36 000 €</b>	-	<b>29 000 €</b>	<b>7 000 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	19 689 €	11 189 €	19 689 €	11 189 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>19 689 €</b>	<b>11 189 €</b>	<b>19 689 €</b>	<b>11 189 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>57 482 €</b>	<b>11 189 €</b>	<b>48 689 €</b>	<b>19 981 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	30 000 €	-	-	-	30 000 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	(7 000) €	7 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	3 600 €	-	-	-	3 600 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 400 €	-	-	-	2 400 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>36 000 €</b>	-	-	-	<b>29 000 €</b>	<b>7 000 €</b>

# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023



# 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 votre Assemblée générale, 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de 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.441-6 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 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 L.821-55 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 circonference, 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 direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris,

**Le Commissaire aux comptes  
TALENT FIDORG AUDIT SAS  
Kahnia AIT-AOUDIA**

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

À l'assemblée de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 9,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

##### 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 pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée 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 3,60% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 70 988 € TTC.

#### 1.2. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

Au cours de l'exercice 2023, les honoraires versés dans le cadre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation de son patrimoine immobilier s'élèvent à 60 668 €.

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

##### 2.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

##### 2.2. AUTRES HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION, INTER GESTION REIM

Conformément aux dispositions de l'ARTICLE 18 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 2016, la société de gestion Inter Gestion Reim 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 2023, 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.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes

TALENT FIDORG AUDIT SAS

Kahnia AIT-AOUDIA

# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024

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 2023.

Durant l'année 2023, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises, les 29 Mars et 09 Novembre 2023, 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 25 Mars 2024, la Société de gestion a présenté au Conseil de Surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2023 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 2023, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1101 associés détenant 33758 parts pour un montant de capital social de 27 006 400 Euros ce qui équivaut à une collecte globale de 33 758 000 Euros (prime d'émission incluse) depuis le démarrage de notre SCPI.

Au 31 Décembre 2023, 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 m<sup>2</sup> habitables répartis sur 88 lots. En effet, le dernier immeuble acquis se situe à Metz au 1, en Fournirue, acquisition réalisée en 2021.

Sur l'exercice 2023, 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 durant les exercices 2024 et 2026.

Ainsi, au 31 décembre 2023, huit immeubles se trouvent en exploitation au niveau de notre SCPI.

Enfin, la situation locative relative aux immeubles réceptionnés nous apparaît plutôt très 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 97,31% et un taux d'occupation financier annuel à hauteur de 94,32%. Ces indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base des huit immeubles en exploitation. Pour les exercices futurs, votre Conseil souhaiterait que ces ratios de situation locative puissent se maintenir à ce niveau en terme de taux d'occupation physique et financier.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 25 Mars 2024, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Investissement 9 pour 2023 et applicables au cours de l'année 2024.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	28 251 458 €	836,88 €
Valeur de réalisation	26 373 213 €	781,24 €
Valeur de reconstitution	31 987 535 €	947,55 €

Au 31/12/2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 24 997 000 Euros. Cette valeur d'expertise, en légère baisse par rapport à l'exercice 2022, 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 2023 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 2023

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2023 par un bénéfice ou résultat comptable de 330 714 Euros.

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, 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 552 256 Euros pour l'exercice 2023 soit une progression par rapport à l'exercice 2022, 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):

- 70 988 Euros TTC au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,
- 105 124 Euros TTC au titre des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'ouvrage,
- 85 746 Euros TTC au titre des taxes foncières appelées en 2023 sur l'ensemble du patrimoine immobilier
- 47 489 Euros au titre des honoraires versés au cabinet Valority pour la gestion administrative et technique des immeubles
- 2 376 Euros TTC au titre des honoraire 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 d'une part le résultat bénéficiaire à la consolidation du report à nouveau négatif au 31/12/2022 ramenant ce dernier au 31 décembre 2023 à un report à nouveau positif de l'ordre de +37 144 Euros et de procéder d'autre part à la distribution d'un dividende de 2 Euros par part au titre de l'exercice 2023 ( Distribution prévue en juillet 2024).

À la lecture du Compte de résultats 2023, votre Conseil de Surveillance a noté avec satisfaction l'optimisation de la gestion de la trésorerie disponible de notre SCPI pratiquée par la Société de Gestion par l'ouverture de deux comptes à terme auprès de BNP Paribas se traduisant ainsi par un produit financier de l'ordre de 76 310 Euros sur l'exercice 2023.

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 occasionnée par l'absence d'achèvement des travaux reportant d'autant la mise en location des appartements réhabilités . Concernant ce dossier, des négociations amiables sont actuellement en cours entre la SCPI et la Société TSB.

Le deuxième contentieux concerne un différend entre notre SCPI, la Société Jean-louis LAIGLE et un copropriétaire sur notre immeuble situé 4 , rue Vauban à Nantes .La SCPI a saisi le Tribunal judiciaire de Nantes dès le 23 Juin 2020 aux fins d'engager la responsabilité du copropriétaire et de la SARL Jean -Louis LAIGLE pour une perte locative de quinze mois de loyers dont le préjudice est estimé à 172 500 Euros. Le dossier a été plaidé le 10 Octobre 2023 avec un délibéré attendu début 2024 .

Votre Conseil est régulièrement informé des évolutions de ces deux litiges par la Société de gestion qui par ailleurs retrace de façon très détaillée tout l'historique de ces deux contentieux dans son Rapport annuel 2023.

### Perspectives 2024

A l'heure où nous rédigeons notre rapport, votre Conseil de Surveillance reste très attentif aux aléas de notre environnement économique plutôt instable, autant d'éléments qui perturbent le fonctionnement de nos différentes économies.

Néanmoins, pour l'exercice 2023 et pour les exercices suivants, votre Conseil de Surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle optimise sa politique de gestion immobilière de notre SCPI dans l'optique d'assurer aux porteurs de parts de Pierre Investissement 9, le meilleur rendement possible de leur épargne immobilière.

### 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 2023.

### Projets de résolutions

Lors de notre réunion du 25 Mars 2024 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. Nous notons que la huitième résolution intègre la proposition de renouvellement du mandat pour une durée de 5 ans de l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France.

Par ailleurs, les mandats des membres du Conseil de Surveillance expireront à l'issue de cette Assemblée Générale et ils tiennent à vous remercier pour la confiance que vous leur avez accordée tout au long de leur mandat.

La plupart des Membres sortants sollicitent à nouveau le renouvellement de leur mandat ainsi que de nouvelles candidatures qui se sont manifestées (objet de la neuvième résolution)

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 25 juin 2024 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 1ère 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 2023 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 10 Avril 2024 et communiqué à la Société de Gestion le 12 Avril 2024 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2023 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris, le 12 Avril 2024,

Le Conseil de Surveillance représenté par son Président

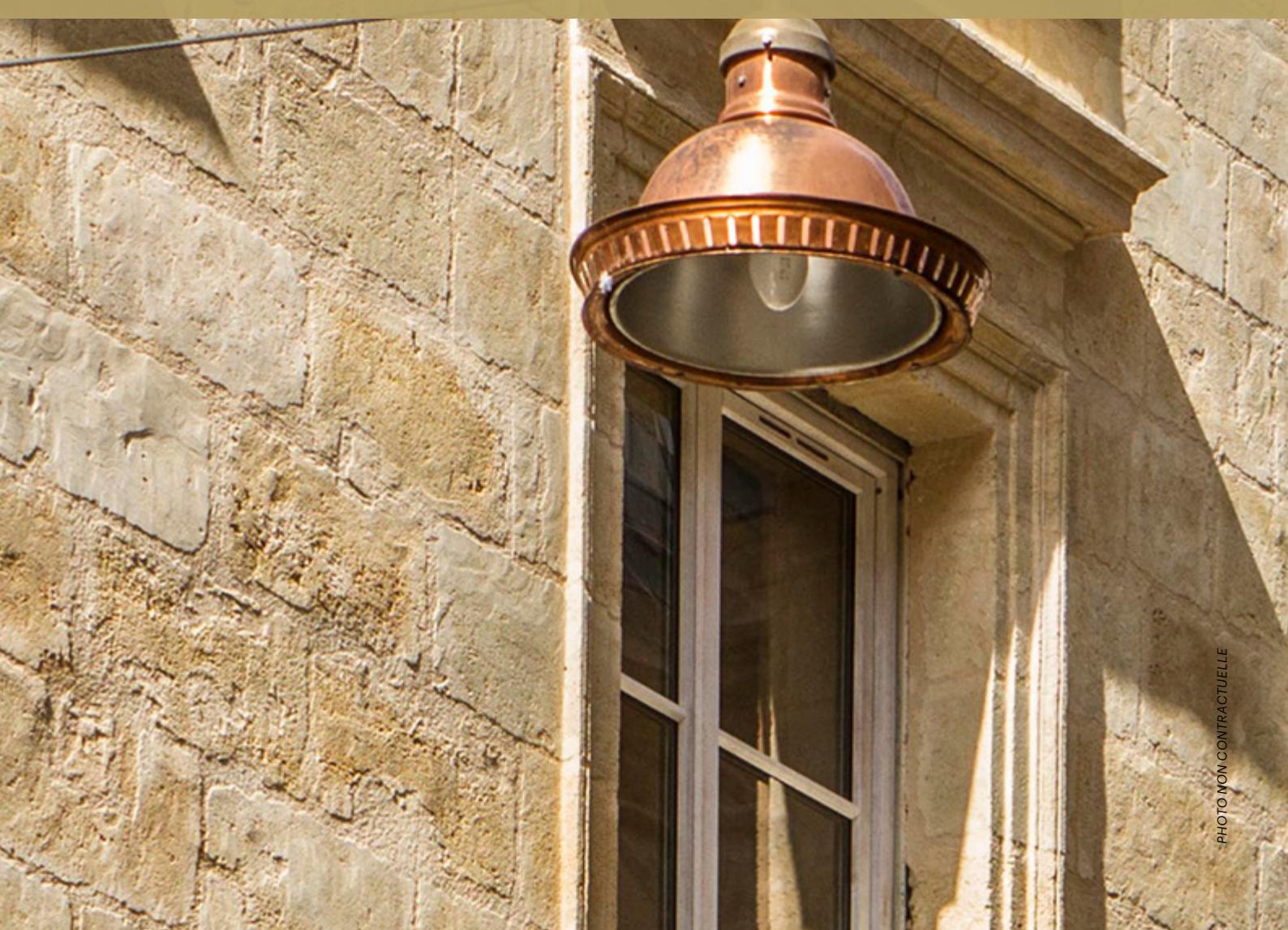
M. Michel CATTIN

# Projets de résolutions

---

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et 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 desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 330 714 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	330 714 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	(226 054) €
Résultat à affecter au 31/12/2023	104 659 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	67 516 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	37 143 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	28 251 458 €	836,88 €
Valeur de réalisation	26 373 213 €	781,24 €
Valeur de reconstitution	31 987 535 €	947,55 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur demande des membres du conseil de surveillance, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 3 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

**Neuvième résolution**

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

- Monsieur Michel Cattin
- Monsieur Jean-Yves Aubry
- Monsieur Thierry Charron
- Monsieur Nicolas Fouchère
- Monsieur Luc Le Floch
- Monsieur Sylvain Garnaud
- Monsieur Didier Vanhamme

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'ARTICLE 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 21 février 2024.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Vincent Verlhac
- Monsieur Didier Vanhamme
- Monsieur Bernard Gardes
- Monsieur Sylvain Garnaud
- Monsieur Nicolas Fouchère
- Monsieur Robert Hernandez
- Monsieur Luc Le Floch

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

**Dixième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

**Onzième résolution**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

## CAPITAL SOCIAL

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

## CAPITALISATION

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

## COLLECTE BRUTE

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

## COLLECTE NETTE

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## DEMANDE PLACÉE

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

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

## DÉPOSITAIRE

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

## DIVIDENDE

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

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélevement 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 1er janvier de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI**

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

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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



Inter Gestion  
REIM

CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE

**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)