



SCPI  
**MALRAUX**

**PIERRE**  
**INVESTISSEMENT 9**

# Rapport Annuel

**2024**



# Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 22** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 26** | Annexes financières
- 30** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** | Rapport du conseil de surveillance
- 38** | Projets de résolutions



# Informations



5

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 9

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte  
38 Avenue de l'Opéra - 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 : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Talenz Alteis 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 25 juin 2024.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Contrôle Dépositaire

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

### Conseil de surveillance

Monsieur Nicolas Fouchère (Président), Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Sylvain Garnaud, Monsieur Robert Hernandez, Monsieur Vincent Verlhac, Monsieur Bernard Gardes et Monsieur Didier Vanhamme.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

# Panorama 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021. <sup>(1)</sup>

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



**Gilbert Rodriguez**  
Président Directeur Général

# Chiffres clés



**33,8 M€**



**Capitalisation<sup>(1)</sup>**

**4 886 m<sup>2</sup>**



**Répartis sur 11 immeubles<sup>(1)</sup>**

**1 101**



**Associés de la SCPI<sup>(1)</sup>**

**769,89 €**



**Valeur de réalisation<sup>(1)(2)</sup>**

**8 €**



**Dividendes distribués par part<sup>(2)</sup>**

# Rapport de la Société de gestion



## Développement de la société

## Évolution du capital

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

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

Au 31 décembre 2024, 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
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
2023	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 101
<b>2024</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.

# 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 ter des services du Code général des impôts modifié par la loi de finance pour 2009 (loi 2009-1674 du 30/12/2009).

La SCPI procède à la sélection d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et dont la restauration aura été déclarée d'utilité publique ou prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles sont sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre-ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive.

## Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles représentant une superficie totale de 4 886m<sup>2</sup>.

### Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

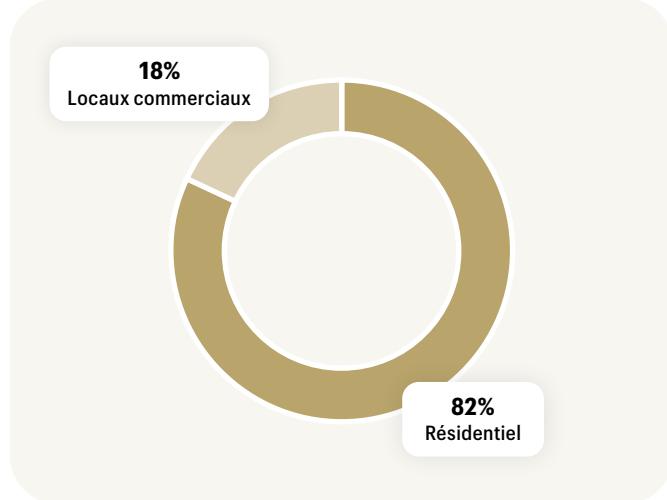
VILLE	DÉPARTEMENT	ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
BORDEAUX	Gironde	3, rue Buhan	PR
BORDEAUX	Gironde	41, rue Ausone	PR
BORDEAUX	Gironde	72,75 et 77, rue Pas Saint-Georges	PR
COLMAR	Haut-Rhin	4, Petite rue des Blés	PR
DIJON	Côte d'Or	11, rue de la Manutention	PR
LILLE	Nord	97/99, rue Jemmapes	PR
METZ	Moselle	26, place Saint-Simplice	PR
METZ	Moselle	22, place des Charrons	PR
METZ	Moselle	1, en Fournirue	PR
NANTES	Loire-Atlantique	4, rue Vauban	PR
STRASBOURG	Bas-Rhin	7/7bis, rue des Lentilles	PR

PR : Province

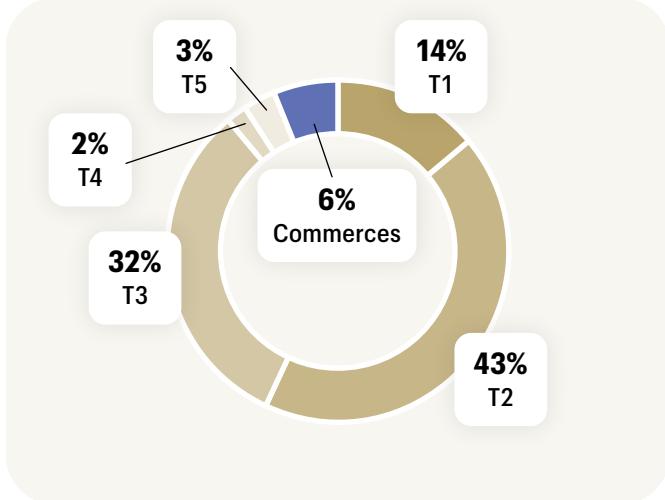
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition de la valeur vénale du patrimoine en %



## Répartition du patrimoine par typologie



## Avancement des travaux

### Situation des immeubles au 31 décembre 2024

Dix immeubles sur onze sont en exploitation au 31 décembre 2024.

VILLE	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
BORDEAUX	3, 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	Réceptionné	17/04/2024
DIJON	11, rue de la Manutention	Réceptionné	18/04/2024
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 2027
NANTES	4, rue Vauban	Réceptionné	09/09/2020
STRASBOURG	7/7 biss, rue des Lentilles	Réceptionné	06/05/2022

## Politique de gestion et gestion locative

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2024, la SCPI a appelé 619 206 € au titre des loyers contre 552 256 € sur l'année 2023.

Les immeubles situés Petite Rue des Blés à Colmar et Rue de la Manutention à Dijon ont été réceptionnés au cours du deuxième trimestre 2024. Par conséquent, l'évolution de la recette locative du fonds est principalement attribuable à plus de deux trimestres de rentabilité locative générés par dix immeubles, contre huit en 2023.

### Gestion locative

La Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Valority. 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.

## Les indicateurs de performance

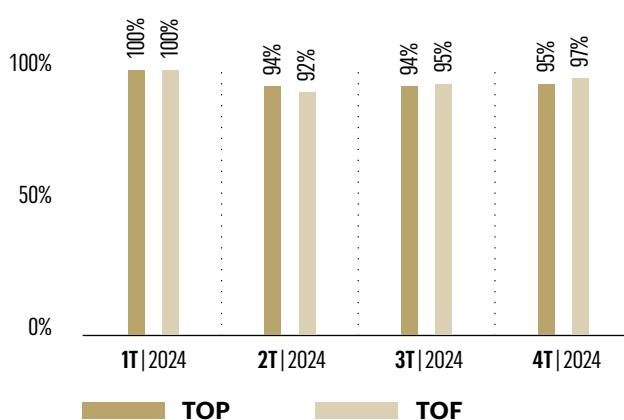
L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

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. Dix immeubles ont été réceptionnés au 31 décembre 2024.

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

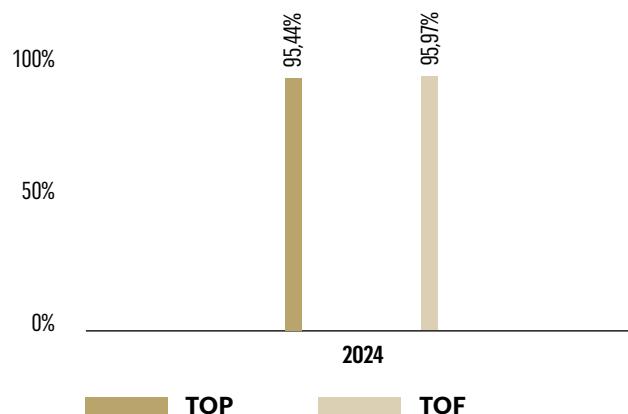
## Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2024



Au titre de l'année 2024, les honoraires de gestion s'élèvent à 53 718 €, soit :

- 9 711 € d'honoraires de commercialisation ;
  - 4 132 € d'honoraires d'états des lieux ;
  - 39 875 € au titre de la gestion administrative et technique.

## Taux d'occupation physique et financier annuels

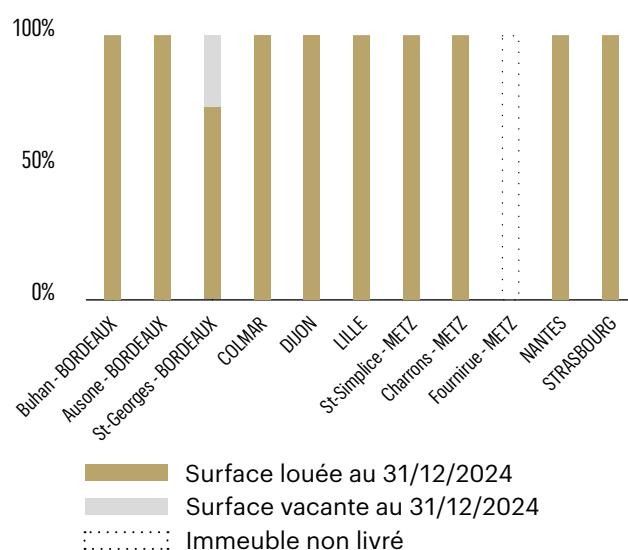


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

## État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2024 :



## Contentieux en cours

### Contentieux locatifs

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2024 une provision de 38 578 €.

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

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances 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 à 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 jugement du 25 mars 2024 :

- Déboute la SCPI de l'ensemble de ses demandes ;
- Déboute la SARL JEAN-LOUIS LAIGLE de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée ;
- Condamne la SCPI aux dépens ;

- Rejette les demandes formées au titre de l'article 700 du CPC ;
- Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;
- Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

Après avis consultatif des membres du conseil de surveillance, la SCPI Pierre Investissement 9 a décidé de ne pas faire appel de cette décision. La procédure est close.

### 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 PI9, 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 précités, 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.

Un protocole d'accord qui met fin au litige a été régularisé entre les parties le 24 février 2025.

### CONTENTIEUX ENTRE LA SCPI ET LA SOCIÉTÉ STOA RÉNOVATION

La SCPI a assigné la société STOA RÉNOVATION devant le Tribunal Judiciaire de Bordeaux le 1<sup>er</sup> février 2024 aux fins de :

- recevoir et déclarer bien fondée la SCPI en ses demandes, fins et conclusions,
- condamner la société STOA RÉNOVATION à verser à la SCPI la somme de 8 428 euros TTC à titre de provision,
- condamner la société STOA RÉNOVATION à réaliser, dans un délai de deux mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir, et sous astreinte d'un montant de 2 000 € par jour de retard, et suivant un calendrier préalablement communiqué, les travaux requis dans le rapport BV en date du 13 novembre 2023 au sujet des désordres 2, 6, 9, 10, 11, 12 et 13, et qui devront ainsi permettre :
  - la reprise des désordres d'humidité constatés en cave (désordre 2) ;
  - le remplacement de la volée d'escaliers (désordre 6) ;
  - le remplacement des barreaudages par des sections plus importantes et un scellement plus important au niveau du point bas et à chaque changement de palier (désordre 9) ;
  - l'insertion de nouveau éléments de garde-corps entre les barreaudages (désordre 10) ;
  - la mise en place d'éléments de main courante en bois (désordre 11) ;
  - le renforcement structurel entre le limon et la volée d'escalier (tige filetée, par exemple, entre le limon et la volée) (désordre 12) ;
  - la mise en place d'un garde-corps homologué (désordre 13) ;

- se réservier le droit de voir liquider l'astreinte,
- condamner la société STOA RÉNOVATION à verser à la SCPI la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la société STOA RÉNOVATION aux entiers dépens,
- débouter la société STOA RÉNOVATION de ses demandes, fins et conclusions,
- rappeler que l'exécution provisoire de la décision à intervenir est de droit.

La société STOA RÉNOVATION a procédé aux travaux nécessaires à la levée des désordres précités, ne restait plus que le remboursement des frais déboursés par la SCPI. Des négociations amiables ont eu lieu entre les parties qui ont conclu un protocole transactionnel le 16 octobre 2024 prévoyant le versement d'une indemnité au profit de la SCPI. Les fonds ont été versés sur le compte de la SCPI le 27 février 2025. La procédure est close.

### Provision pour Gros Entretien (PGE)

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de 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 2024 s'élève à 7 000 €.

### Immobilisation financière

La Société de Gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9, deux comptes à terme auprès de BNP Paribas afin d'y immobiliser les sommes suivantes :

- 800 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,826%, à compter du 17 juin 2024 jusqu'au 17 décembre 2024.
- 2 000 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,630%, à compter du 17 juin 2024 jusqu'au 17 juin 2025.

Ces placements font suite à l'arrivée à échéance, le 16 mai 2024, d'un compte à terme de 3 000 000 € ouvert le 16 mai 2023 pour une durée de 12 mois, au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,590%. La somme ainsi libérée a été réinvestie dans les nouveaux comptes à terme précités.

Au 31 décembre 2024, la somme bloquée a généré des intérêts bruts à hauteur de 94 515 €.

## Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

### Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 fait apparaître une bénéfice de 233 745 €, soit 6,92 € par part..

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat comptable de 352 394 €.

### Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	315 251 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	37 143 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	352 394 €
Dividendes 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	270 064 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	82 330 €

### Distribution à venir au titre de l'exercice 2024

En juillet 2024, la Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2023 à hauteur de 67 516 €, soit un montant de 2 € par part.

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 2024 à hauteur de 270 064 € soit 8 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
270 064 €	8,0 €

## 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 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 24 557 000 €.

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

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

**NB :** L'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'Expert immobilier devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

## Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

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 H.D AU 31/12/24
BORDEAUX	3, rue Buhan	307 m <sup>2</sup>	801 342 €	1 073 033 €	1 874 375 €	1 780 000 €
BORDEAUX	41, rue Ausone	529 m <sup>2</sup>	1 475 000 €	1 978 401 €	3 453 401 €	3 270 000 €
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	626 m <sup>2</sup>	2 025 000 €	2 161 943 €	4 186 943 €	3 700 000 €
COLMAR	4, Petite rue des Blés	421 m <sup>2</sup>	620 000 €	1 266 595 €	1 886 595 €	1 580 000 €
DIJON	11, rue de la Manutention	133 m <sup>2</sup>	270 000 €	560 000 €	830 000 €	600 000 €
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	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 €	1 125 000 €
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 €	1 868 153 €	2 818 153 €	2 600 000 €
NANTES	4, rue Vauban	777 m <sup>2</sup>	2 250 000 €	2 311 324 €	4 561 324 €	4 215 000 €
STRASBOURG	7/7 Bis, rue des Lentilles	535 m <sup>2</sup>	1 980 000 €	1 775 634 €	3 755 634 €	3 000 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>4 886 M<sup>2</sup></b>	<b>12 113 092 €</b>	<b>15 127 057 €</b>	<b>27 240 149 €</b>	<b>24 557 000 €</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 2024	PAR PART
Valeur comptable	28 499 193 €	844,22 €
Valeur de réalisation	25 989 809 €	769,89 €
Valeur de reconstitution	31 522 513 €	933,78 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%								
Nombre de parts (en jouissance)	32 639	-	33 758	-	33 758	-	33 758	-	33 758	-
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	7,80 €	73%	13,97 €	67%	15,02 €	67%	17,41 €	89%	19,53 €	87%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	2,26 €	11%	2,80 €	12%
Produits divers	2,83 €	27%	6,97 €	33%	0,14 €	33%	-	-	0,21 €	1%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>10,63 €</b>	<b>100%</b>	<b>20,94 €</b>	<b>100%</b>	<b>15,16 €</b>	<b>100%</b>	<b>19,67 €</b>	<b>100%</b>	<b>22,54 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	3,82 €	36%	5,30 €	25%	7,10 €	25%	6,97 €	35%	7,54 €	33%
Autres frais de gestion	5,56 €	52%	10,28 €	49%	4,61 €	49%	4,02 €	20%	5,05 €	22%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>9,38 €</b>	<b>88%</b>	<b>15,58 €</b>	<b>74%</b>	<b>11,71 €</b>	<b>74%</b>	<b>10,99 €</b>	<b>74%</b>	<b>12,60 €</b>	<b>74%</b>
<b>Sous-total charges internes</b>	-	-	-	-	-	-	-1,11 €	-6%	0,60 €	3%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9,38 €</b>	<b>88%</b>	<b>15,58 €</b>	<b>74%</b>	<b>11,71 €</b>	<b>77%</b>	<b>9,88 €</b>	<b>50%</b>	<b>13,20 €</b>	<b>59%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>1,25 €</b>	<b>12%</b>	<b>5,36 €</b>	<b>26%</b>	<b>3,45 €</b>	<b>26%</b>	<b>9,80 €</b>	<b>50%</b>	<b>9,34 €</b>	<b>41%</b>
Variation report à nouveau	-2,69 €	-	1,25 €	-	5,36 €	-	3,45 €	-	1,34 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

## 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
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%
2024	1 000 €	769,89 €	1,83%	2,38%	0,80%	1,04%

(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 2025 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 76 964 € 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 2024 s'élèvent à 42 388 € TTC.

Ci-dessous, le solde du budget AMO au 31/12/2024 par immeuble :

VILLE	ADRESSES	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
BORDEAUX	3, 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 €	118 420 €	2 417 €	98%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145 €	41 351 €	794 €	98%
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%
METZ	1 en Fournirue	165 398 €	59 543 €	105 855 €	36%
NANTES	4, rue Vauban	113 334 €	113 334 €	-	100%
STRASBOURG	7/7 BIS, rue des Lentilles	181 843 €	181 843 €	-	100%
<b>TOTAL</b>		<b>1 022 497 €</b>	<b>913 432 €</b>	<b>109 065 €</b>	<b>89%</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 2024 s'est élevé à 3 000 €. Durant l'année 2024, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 2 574 €.

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 2025.

## 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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.

## **Réglementation**

### **SFDR / Disclosure**

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

### **Classification SFDR**

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

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

### **Règlement Taxonomie**

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

## **Exposition aux risques**

### **Risque de durabilité**

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

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

### **Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)**

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



# Les comptes au 31 décembre 2024



# Comptes annuels

## État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>IMMobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	24 125 979 €	22 711 276 €	21 448 613 €	22 664 738 €
Immobilisations en cours	1 094 681 €	-	3 094 371 €	-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	(7 000) €	(7 000) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<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>25 220 660 €</b>	<b>22 711 276 €</b>	<b>24 535 984 €</b>	<b>22 657 738 €</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>1 232 000 €</b>	<b>1 268 960 €</b>	<b>1 232 000 €</b>	<b>1 256 640 €</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	64 214 €	64 214 €	94 810 €	94 810 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(38 578) €	(38 578) €	(11 189) €	(11 189) €
Autres créances	4 116 €	4 116 €	39 675 €	39 675 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 039 184 €	2 039 184 €	3 067 866 €	3 067 866 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	1 433 895 €	1 433 895 €	729 314 €	729 314 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>3 502 831 €</b>	<b>3 502 831 €</b>	<b>3 920 477 €</b>	<b>3 920 477 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>DETTEs FINANCIÈRES</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136 €	136 €	209 €	209 €
<b>DETTEs D'EXPLOITATION</b>				
Cautions locataires	62 180 €	62 180 €	56 687 €	56 687 €
Dettes fournisseurs	97 739 €	97 739 €	74 235 €	74 235 €
<b>DETTEs DIVERSES</b>				
Dettes fiscales	2 812 €	2 812 €	-	-
Autres dettes	6 942 €	6 942 €	31 862 €	31 862 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>169 810 €</b>	<b>169 810 €</b>	<b>162 994 €</b>	<b>162 994 €</b>
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(54 487) €	(54 487) €	(42 009) €	(42 009) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>(54 487) €</b>	<b>(54 487) €</b>	<b>(42 009) €</b>	<b>(42 009) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>28 499 193 €</b>		<b>28 251 458 €</b>	
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>25 989 809 €</b>	<b>-</b>	<b>26 373 212 €</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>	<b>27 006 400 €</b>	-	-	<b>27 006 400 €</b>
Capital social	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>ÉCART 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>	-	-	-	-
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>(226 054) €</b>	<b>263 198 €</b>	-	<b>37 143 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>330 714 €</b>	<b>(330 714) €</b>	<b>315 251 €</b>	<b>315 251 €</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	-	<b>67 516 €</b>	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>28 251 458 €</b>	-	<b>315 251 €</b>	<b>28 499 192 €</b>

**Compte de Résultat**

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	619 206 €	552 256 €
Charges facturées	40 005 €	35 529 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	7 000 €	29 000 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>666 211 €</b>	<b>616 785 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	24 898 €	35 529 €
Travaux de gros entretien	-	6 234 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	21 973 €	1 134 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	207 696 €	192 294 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>254 567 €</b>	<b>235 191 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>411 644 €</b>	<b>381 593 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	7 097 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	11 189 €	19 689 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>18 285 €</b>	<b>19 689 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	70 988 €
Charges d'exploitation de la société	170 615 €	64 701 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	38 578 €	11 189 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>209 193 €</b>	<b>146 878 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>(190 908) €</b>	<b>(127 189) €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	94 515 €	76 310 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>94 515 €</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>-</b>	<b>-</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>94 515 €</b>	<b>76 310 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BÉNÉFICE OU Perte (I-II-III-IV)</b>	<b>315 251 €</b>	<b>330 714 €</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 2024 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, une dépréciation de 38 578 € 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 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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 2024 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 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 24 557 000 €.

### 9. Évènements post-clôture

Néant.

# Tableaux et informations diverses

## Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
<b>IMMobilisations locatives</b>	<b>24 542 984 €</b>	<b>3 355 042 €</b>	<b>2 677 366 €</b>	<b>25 220 660 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	21 448 613 €	2 677 366 €	-	24 125 979 €
Immobilisations en cours	3 094 371 €	677 676 €	2 677 366 €	1 094 681 €
<b>IMMobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 542 984 €</b>	<b>3 355 042 €</b>	<b>2 677 366 €</b>	<b>25 220 660 €</b>

## État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
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 rue Mazelle	406 750 €	708 523 €	-	1 115 273 €	-	1 115 273 €
2017	BORDEAUX	72,75 et 77 rue Pas Saint-Georges	2 025 000 €	2 163 120 €	(75 325) €	4 112 795 €	-	4 112 795 €
2017	STRASBOURG	46/47 rue des Lentilles	1 980 000 €	1 795 640 €	-	3 775 640 €	16 854 €	3 792 494 €
2018	LILLE	97/99 rue Jemmapes	835 000 €	733 154 €	-	1 568 154 €	-	1 568 154 €
2018	COLMAR	4 petite rue des Blés	620 000 €	752 429 €	-	1 372 429 €	431 575 €	1 804 004 €
2019	DIJON	11 rue de la Manutention	270 000 €	295 463 €	-	565 463 €	233 376 €	798 839 €
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L'EXERCICE</b>			<b>11 163 092 €</b>	<b>12 451 159 €</b>	<b>(170 077) €</b>	<b>23 444 174 €</b>	<b>681 805 €</b>	<b>24 125 979 €</b>
2021	METZ	1 rue Fournirue	958 500 €	140 309 €	-	1 098 809 €	(4 128) €	1 094 681 €
<b>ACTIFS EN COURS DE RÉHABILITATION</b>			<b>958 500 €</b>	<b>140 309 €</b>	<b>-</b>	<b>1 098 809 €</b>	<b>(4 128) €</b>	<b>1 094 681 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>12 121 592 €</b>	<b>12 591 468 €</b>	<b>(170 077) €</b>	<b>24 542 983 €</b>	<b>677 677 €</b>	<b>25 220 660 €</b>

## Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	33 701 000 €	-	33 701 000 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	(24 542 984) €	(677 676) €	(25 220 660) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 554 203) €	-	(5 554 203) €
RAN débiteur	(226 054) €	226 054 €	-
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>3 377 760 €</b>	<b>(451 623) €</b>	<b>2 926 137 €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	28 506 329 €	27 956 745 €	549 584 €
Actif immobilisé	25 220 660 €	23 770 613 €	1 450 047 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>3 285 669 €</b>	<b>4 186 132 €</b>	<b>(900 463) €</b>
Capitaux circulants			
Clients	25 636 €	31 164 €	(5 528) €
Autres créances	4 116 €	892 €	3 224 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>29 752 €</b>	<b>32 056 €</b>	<b>(2 304) €</b>
Fournisseurs	97 739 €	91 601 €	6 138 €
Autres dettes	126 422 €	80 765 €	45 657 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>224 161 €</b>	<b>172 366 €</b>	<b>51 795 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>194 409 €</b>	<b>140 310 €</b>	<b>54 099 €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>3 480 078 €</b>	<b>4 326 442 €</b>	<b>(846 364) €</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	7 000 €	-	7 000 €	7 000 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>7 000 €</b>	-	<b>7 000 €</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	11 189 €	38 578 €	11 189 €	38 578 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>11 189 €</b>	<b>38 578 €</b>	<b>11 189 €</b>	<b>38 578 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>19 981 €</b>	<b>38 578 €</b>	<b>19 981 €</b>	<b>45 578 €</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	7 000 €	-	-	-	7 000 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 000 €</b>	-	-	-	<b>7 000 €</b>	-

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société 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 2024, 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 2024 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

### Vérifications 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 relatives aux comptes annuels

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 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 circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 mai 2025,

**TALENZ ALTEIS AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**  
 Commissaire aux Comptes

## Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

À l'assemblée générale 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 générale

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

#### Conventions déjà soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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.

#### Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

#### 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 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 76 964 € TTC.

#### Honoraires alloués à la société

##### Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE 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 2024, 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 42 388 € TTC.

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

#### 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. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion GROUPE.

#### Autres honoraires allouées 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 2024, 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 5 Mai 2025

**TALENZ ALTEIS AUDIT SAS**

**Kahina AIT-AOUDIA**

Commissaire aux Comptes

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

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 2024.

Durant l'année 2024, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 25 mars et 13 novembre 2024, 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 18 mars 2025, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2024 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.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 101 associés détenant 33 758 parts pour un montant de capital social de 27 006 400 € ce qui équivaut à une collecte globale de 33 758 000 € (prime d'émission incluse) depuis le démarrage de notre SCPI.

Au 31 décembre 2024, 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 4 886 m<sup>2</sup> habitables répartis sur 87 lots.

Au cours de l'année 2024, les chantiers de Dijon et Colmar ont été réceptionnés et entièrement loués. L'immeuble de Metz, quant à lui, est actuellement en phase de conception.

Ainsi, au 31 décembre 2024, dix immeubles se trouvent en exploitation au niveau de notre SCPI.

Enfin, la situation locative relative aux immeubles réceptionnés nous apparaît plutôt satisfaisante et n'appelle pas de notre part de commentaires particuliers. En effet, la Société de gestion nous a communiqué les deux critères essentiels à connaître, à savoir un taux d'occupation physique annuel à hauteur de 95,44% et un taux d'occupation financier annuel à hauteur de 95,97%. Ces indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base des huit immeubles en exploitation. En période de croisière, votre conseil souhaiterait que les ratios de situation locative se situent aux environs de 97% en termes de taux d'occupation physique et financier.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 18 mars 2025, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	28 499 193 €	844,22 €
Valeur de réalisation	25 989 809 €	769,89 €
Valeur de reconstitution	31 522 513 €	933,78 €

Au 31/12/2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 24 557 000 €. Cette valeur d'expertise, en légère baisse par rapport à l'exercice 2023, 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 2025 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 2024

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2024 par un bénéfice au résultat comptable de 315 251 €.

En effet, notre SCPI est toujours en phase de finalisation avec des programmes de travaux en cours ou à démarrer sur le dernier immeuble acquis concernant les sites de 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 619 206 € pour l'exercice 2024 soit en légère progression par rapport à l'exercice 2023 (552 256 €), 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) :

- 76 964 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,
- 75 945 € TTC au titre des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE,
- 85 746 € TTC au titre des taxes foncières appelées en 2024 sur l'ensemble du patrimoine immobilier
- 53 718 € au titre des honoraires versés à la Société Valority pour la gestion administrative et technique des immeubles

En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat bénéficiaire à la consolidation du report à nouveau, ramenant ce dernier au 31 décembre 2024 à la somme en cumulé de 352 364 €. De ce fait, les porteurs de parts percevront de dividende en 2025 de 8 € par part.

À la lecture du compte de résultats 2024, votre conseil de surveillance a fait part de deux suggestions auprès de la Société de gestion :

Le souhait de disposer assez rapidement au niveau de notre SCPI d'un business plan établi sur les cinq prochains exercices afin de mieux apprécier la performance et la rentabilité de notre SCPI en phase de croisière. La Société de gestion s'est montrée favorable et le met en œuvre sur la base des 10 immeubles en location. Il permettra d'éclairer notre vision à moyen terme sur la performance et la rentabilité future de notre SCPI.

Ensuite, votre conseil souhaite que soit continué l'optimisation de la gestion de la trésorerie disponible de notre SCPI sous forme de placement sans risque de type 'comptes à terme'. La Société de gestion s'engage à continuer ces placements.

Enfin, concernant le chapitre des litiges et contentieux, votre conseil de surveillance suit avec la plus grande vigilance l'assignation engagée auprès du Tribunal judiciaire de Bordeaux entre notre SCPI et l'entreprise de rénovation : Techniques et Bâtiments. Ce litige concerne notre immeuble situé 4, rue Vauban à Nantes et porte sur une perte locative dont le préjudice est non négligeable pour notre SCPI.

Le deuxième contentieux concerne un différend entre notre SCPI, la Société Jean-Louis LAIGLE et un copropriétaire sur notre immeuble situé à Nantes. La SCPI a saisi le Tribunal judiciaire de Nantes dès le 23 juin 2020 pour une perte locative de quinze mois de loyers dont le préjudice est estimé à 172 500 €. Compte tenu des éléments fournis, le conseil de surveillance a décidé de ne pas faire appel de la décision rendue par le jugement du 25 mars 2024 qui nous était défavorable.

Votre conseil est régulièrement informé des évolutions de ces deux litiges par la Société de gestion qui par ailleurs retrace tout l'historique de ces deux dossiers dans son Rapport annuel 2024.

### Perspectives 2025

À l'heure où nous rédigeons notre rapport, votre conseil de surveillance reste très attentif aux aléas de notre environnement (économie mondiale à forte instabilité, perturbations monétaires) autant d'éléments qui perturbent le fonctionnement de nos différentes économies.

Néanmoins, pour l'exercice 2025 et les pour les exercices suivants, votre conseil de surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière de notre SCPI en fonction de ce nouvel environnement socio-économique dans l'optique d'assurer aux porteurs de parts de Pierre Investissement 9, le meilleur rendement possible de leur épargne.

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

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

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

### Projets de résolutions

Lors de notre réunion du 18 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.

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire présentés par la Société de gestion nous semblent très pertinents et nous nous déclarons en conséquence très favorable à leur approbation en soulignant le bien-fondé lié à la modification de l'ARTICLE 19 des statuts relatifs au conseil de surveillance permettant ainsi à ces membres de participer, en cas d'impossibilité de déplacement, aux réunions du conseil au moyen d'une conférence audiovisuelle en garantissant juridiquement leur participation effective.

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

Aussi, si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 17 juin 2025 à 10h30 à Paris, vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir au président ou à un membre du conseil de surveillance.

### Communication avec les associés

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

Ainsi, Monsieur Nicolas Fouchère, vous communique bien volontiers ses coordonnées :

- Numéro de téléphone : +33 6 52 56 21 62
- Adresse électronique : [nicolasfouchere2@gmail.com](mailto:nicolasfouchere2@gmail.com)

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 16 avril 2025 et communiqué à la Société de gestion le 16 avril 2025 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2024 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris le 16 avril 2025,

Le conseil de surveillance de la SCPI Pierre Investissement 9 représenté par M.Nicolas Fouchère

Président

# Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



# 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 2024, 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 2024.

### 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 2024.

### 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 315 251 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	315 251 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	37 143 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	352 394 €
Dividendes 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	270 064 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	82 330 €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	28 499 193 €	844,22 €

### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	25 989 809 €	769,89 €
Valeur de reconstitution	31 522 513 €	933,78 €

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, 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 2025 à 3 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

### Neuvième 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 2026, 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 2025.

### Dixième 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.



Inter Gestion  
REIM

CONSTRUIRE  
VOTRE ÉPARGNE

**Inter Gestion REIM**

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.