

# RAPPORT ANNUEL 2016

—  
Pierre Investissement 9



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

## PIERRE INVESTISSEMENT 9

### LES CHIFFRES CLÉS 2016

**807**

Associés de  
Pierre Investissement 9  
au 31 décembre 2016.

**23 620 000€**

La capitalisation de  
Pierre Investissement 9  
au 31 décembre 2016.

**2**

Immeubles acquis en 2016.

**844,70€**

La valeur de réalisation  
de la part.

**1**

Immeuble sous compromis  
d'achat.

**18%**

Le taux résultant de réduction  
d'impôts rapporté au montant  
de la souscription.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l'a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s'est confirmée en 2016.

L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d'achat immobilier des particuliers et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d'évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l'Île de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l'immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 MDE. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d'harmoniser l'organisation et le fonctionnement des conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d'un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l'assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d'appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d'occupation des logements et d'encaissement des loyers, l'évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels contentieux, la valeur d'expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l'exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d'exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l'assemblée générale des associés. ”

**L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.**



# SOMMAIRE

<b>06</b>	Développement de la société
<b>07</b>	Evénements marquants lié à la vie de la Société
<b>07</b>	Le patrimoine immobilier
<b>08</b>	Politique de gestion et gestion locative
<b>09</b>	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité - Distribution
<b>10</b>	Prix des parts
<b>11</b>	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
<b>11</b>	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance
<b>11</b>	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
<b>12</b>	Comptes annuels
<b>15</b>	Annexes comptables
<b>16</b>	Tableaux et informations diverses
<b>20</b>	Rapport du conseil de surveillance
<b>21</b>	Rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les conventions réglementées
<b>23</b>	Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2017

# RAPPORT DE GESTION 2016

## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

La SCPI constituée, le 24 novembre 2014, a été immatriculée le 11 décembre 2014.

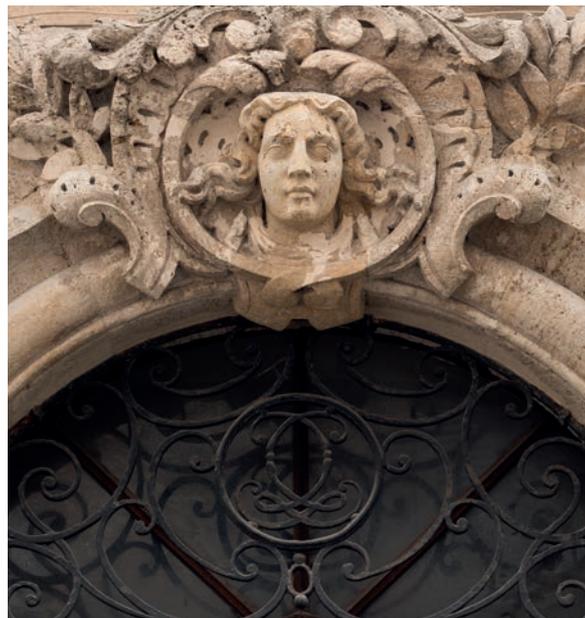
Le capital social initial statutaire s'élève à 760 000 € entièrement libéré, divisé en 950 parts sociales de 800 € de valeur nominale, réparti entre 16 associés fondateurs.

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

Le Visa AMF n° 14-32 a été accordé à la société le 16 décembre 2014.

Au 31 décembre 2016, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartissait entre 807 associés qui détenaient 23 620 parts pour un montant de 18 896 000 €, soit 23 563 000 € prime d'émission incluse.

La capitalisation s'élève à 23 620 000 € sur la base du dernier prix de souscription.



Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> Prime incluse	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la sté de gestion à l'occasion des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12 <sup>(2)</sup>
2014	760 000	893 000	950	16	107 160	940
2015	8 904 000	11 130 000	11 130	429	1 335 600	1 000
2016	9 232 000	11 540 000	11 540	362	1 384 800	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>18 896 000</b>	<b>23 563 000</b>	<b>23 620</b>	<b>807</b>	<b>2 827 560</b>	<b>1 000</b>

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

### Évolution de la collecte

L'offre au public est ouverte depuis le 5 janvier 2015.

La collecte de l'année 2016 s'élève à 11 540 000 € (prime d'émission comprise).

### Marché des parts

Non significatif.

Au 31 décembre 2016 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

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	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-

## EVÉNEMENTS MARQUANTS LIÉS À LA VIE DE LA SOCIÉTÉ

### Modification des statuts suite à l'Assemblée générale du 21 juillet 2016

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2016 les associés ont voté la modification de l'article 18 des statuts de la société telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.

### Modification de la date de clôture de l'augmentation du capital

Conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions de l'article 7 des statuts, la Société de gestion a décidé de reporter au 31 décembre 2017 la date de clôture initialement prévue le 31 décembre 2016 de l'augmentation de capital. Cette décision fait l'objet d'une parution en date du 18 janvier 2017 au bulletin des annonces légales obligatoires (ref 1700049) et prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Politique d'investissement

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

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

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

### Travaux

Il n'y a pas d'immeubles en chantier au 31 décembre 2016, les projets de réhabilitation des biens acquis étant en cours de finalisation.

### Projets d'investissement

Un compromis de vente portant sur un second immeuble situé à Metz a été signé. La réitération authentique doit intervenir au cours du premier semestre 2017 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis.

Enfin, plusieurs projets d'acquisition d'immeuble sont en cours d'étude dans diverses agglomérations régionales.

### Patrimoine immobilier

La SCPI est en cours de constitution de son patrimoine.

Au 31 décembre 2016, deux actes authentiques ont été signés.

- le 9 novembre 2016, un acte relatif à l'acquisition de lots de copropriété dans un immeuble sis 4, rue Vauban 44000 NANTES

- le 16 décembre 2016, un acte relatif à l'acquisition de l'immeuble sis 26, Place Saint Simplic 57000 METZ

Villes	Immeubles	M <sup>2</sup> hab	Prix d'acquisition hors droits
NANTES	4 Rue Vauban	814	2 250 000
METZ	26 Place Saint Simplic	297	500 000
<b>TOTAL</b>		<b>1 111</b>	<b>2 750 000</b>

### Gestion

Il n'y a pas de patrimoine en exploitation au 31 décembre 2016.

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Mise en exploitation progressive des immeubles

Au fur et à mesure de l'achèvement des réhabilitations, les immeubles seront progressivement mis en exploitation.

### Indicateurs de performance

#### Taux d'occupation financier

La SCPI n'a pas encore de patrimoine immobilier, le taux d'occupation financier pour l'année 2016 n'est pas applicable. (\*)

(\*) Taux d'occupation financier trimestriel : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre des trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

Le Taux d'occupation financier annuel est constitué par la somme des flux trimestriels effectivement appelés divisée par la somme des loyers théoriques trimestriels.

#### Taux d'occupation physique

La SCPI n'a pas encore de patrimoine immobilier, le taux d'occupation physique pour l'année 2016 n'est pas applicable. (\*)

(\*) Taux d'occupation physique trimestriel : Ce taux reflète la situation d'occupation des trimestres cumulés sur l'année. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des taux d'occupation physique trimestriel de l'année.

### Recettes locatives

La SCPI est en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine. Par conséquent, elle n'a perçu aucune recette locative au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Ce n'est qu'après une période estimée à trois années à compter de la fin de la période de souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, à l'acquisition des immeubles et à la réalisation des travaux, que les immeubles restaurés seront loués et devront générer des loyers.

### Gérance des immeubles

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management pour une durée de trois ans, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, pour administrer les biens immobiliers de la SCPI et lui confier notamment six missions principales intéressant le patrimoine de Pierre Investissement 9 :

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



# PRÉSENTATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT FISCALITÉ – DISTRIBUTION

## Affectation du résultat

L'exercice 2016 fait apparaître une perte de 47 974 €, que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau de la manière suivante :

Libellé	Montant
<b>Report à nouveau au 01/01/2016</b>	<b>-126 799</b>
Dividende	0
Prélèvement libératoire	0
Résultat au 31/12/2016	-47 974
<b>Report à nouveau au 31/12/2016</b>	<b>-174 773</b>

## Résultat fiscal

Le résultat fiscal 2016 de la SCPI s'établit à – 37 144 €.

## Information fiscale

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

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

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

## Distribution des bénéfices

### à venir

Lorsque le patrimoine de la SCPI produira des recettes locatives suffisantes pour générer un bénéfice comptable il pourra être envisagé la distribution de dividendes aux associés. Le bénéfice distribuable sera alors constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures. Il sera réparti proportionnellement au nombre de parts après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné. L'Assemblée Générale Annuelle déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés au titre de dividendes et prendra acte des modalités de distribution.

- élargissant le dispositif aux immeubles affectés à l'habitation après travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement,
- modifiant les modalités d'application de la réduction d'impôt en remplaçant la limite annuelle de dépenses éligibles de 100.000 € par un plafond pluriannuel de 400.000 € sur 4 ans, et en permettant l'imputation de la fraction de la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes;
- en supprimant certains cas de remise en cause du dispositif.

Ces modifications sont applicables pour certaines aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 9 juillet 2016, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 9 juillet 2016, et pour les autres aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## PRIX DES PARTS

**NB :** L'article R 214-157-1 du Code Monétaire et Financier dispose que chaque SCPI doit 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 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 ».

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France s'est élevée à 5 495 000 €.

Ville	Adresse	Prix d'acquisition HD en €	Prévisionnel de travaux en €	Prix de revient prévisionnel HD en €	Expertises immobilières au 31/12/2016
NANTES	4 Rue Vauban	2 250 000	2 311 325	4 561 325	4 325 000
METZ	26 Place Saint Simplicie	500 000	712 823	1 212 823	1 170 000
<b>TOTAL</b>		<b>2 750 000</b>	<b>3 024 148</b>	<b>5 774 148</b>	<b>5 495 000</b>

### Valeurs de réalisation, reconstitution et valeur comptable

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

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	19 951 733	844,70
Valeur de reconstitution	24 236 821	1 026,11
Valeur comptable	20 272 128	858,26

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

### Valeurs ISF

Les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF conformément à l'article 885 S du Code Général des Impôts.

La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La Société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 844,70 € est notamment calculée sur la base d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

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.

### Évolution du prix de la part

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
2015	1 000	865,35	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	844,70	0,00%	0,00%	-	-

**(1)** Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er janvier. **(2)** En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence d'un 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 et au prix de sortie de celle-ci (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 %).

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considéré par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes comme relevant des conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier se sont élevés à :

1 384 800 € au titre de la prospection des capitaux.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2016 par la société Promogere s'élèvent à 6 000 € TTC.

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

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 2 400 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des Conseils qui se sont tenus en 2016 pour un montant de 3 090 TTC.

Pour l'exercice 2017, le remboursement des frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 838 019	2 517 625	-	-
<b>Frais d'établissement</b>	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>2 838 019</b>	<b>2 517 625</b>	-	-
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	1 793	1 793
Amortissement immobilisations incorporelles	-	-	- 1 793	- 1 793
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	90 329	90 329	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	5 376 122	5 376 122
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	18 248 153	18 248 153	5 514 916	5 514 916
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 905 324	- 905 324	- 437 598	- 437 598
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>17 433 158</b>	<b>17 433 158</b>	<b>10 453 440</b>	<b>10 453 440</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	550	550	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	400	400	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>950</b>	<b>950</b>	-	-
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>20 272 128</b>	-	<b>10 453 440</b>	-
<b>Valeurs estimées du patrimoine</b>	-	<b>19 951 733</b>	-	<b>10 453 440</b>

## Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015
	Montants	Totaux	Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	-	-
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	-	-	-
Loyers et charges facturées	-	-	-
<b>Produits annexes</b>	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	1 673 339	1 335 600
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>	-	-	-
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	1 673 339	-	1 335 600
Autres produits	-	-	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	2 536	-
Produits financiers	2 536	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	-	1 675 875	1 335 600
<b>Solde débiteur = perte</b>	-	47 974	58 174
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	1 723 848	1 393 774

## Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015
	Montants	Totaux	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-	-
Charges ayant leur contre partie en produits	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-
Autres charges immobilières	-	-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	1 722 922	1 393 774
Diverses charges d'exploitation	1 434 383	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	288 538	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-
Provisions pour grosses réparation	-	-	-
Autres charges d'exploitation	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	926	-
Charges financières diverses	926	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-
Charges financières	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	-	1 723 848	1 393 774
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	1 723 848	1 393 774

## ANNEXES COMPTABLES

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

### Informations sur les règles générales d'évaluation

#### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

- Etats 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 : NEANT
- A la méthode du coût historique : NEANT

#### 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

NEANT.

#### 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, quant 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

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

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

#### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2000, la deuxième colonne dite «valeurs estimées» de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour quatre ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, du 24 novembre 2014, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). 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 2016 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 l'ensemble des informations relatives à chaque immeuble. Valeur d'expertise au 31 décembre 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 5 495 000 €.

#### 9. Autres informations

NEANT.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
<b>I. Immeubles restaurés</b>									
<b>TOTAL I</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>II. Immeubles en cours de construction</b>									
-	-	26 Place Saint Simplee - METZ	-	500 000	500 000	-	46 773	46 773	546 773
-	-	4 Rue Vauban - NANTES	-	2 250 000	2 250 000	-	0	0	2 250 000
<b>TOTAL II</b>			-	<b>2 750 000</b>	<b>2 750 000</b>	-	<b>46 773</b>	<b>46 773</b>	<b>2 796 773</b>
<b>III. Versements sur compromis d'achat</b>									
-	-	22 Place des Charrons - METZ	-	19 125	19 125	-	22 122	22 122	41 247
<b>TOTAL III</b>			-	<b>19 125</b>	<b>19 125</b>	-	<b>22 122</b>	<b>22 122</b>	<b>41 247</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)</b>			-	<b>2 769 125</b>	<b>2 769 125</b>	-	<b>68 894</b>	<b>68 894</b>	<b>2 838 019</b>

### Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	-	-	-
Capital souscrit	760 000	-	760 000
Capital en cours de souscription	8 904 000	9 232 000	18 136 000
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-
Primes d'émission	133 000	-	133 000
Primes d'émission en cours de souscription	2 226 000	2 308 000	4 534 000
Prélèvement sur primes d'émission	-1 442 760	-1 673 339	-3 116 099
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-68 625</b>	<b>-58 175</b>	<b>-126 800</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-
Résultat de l'exercice	-58 174	10 451	47 974
Acompte sur distribution	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 453 441</b>	<b>9 818 686</b>	<b>20 272 127</b>

\* correspond à la colonne «valeurs bilantielles» de l'Etat du patrimoine

## Bilan actif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Frais de constitution	1 793	-1 793	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Immobilisations en cours de réhabilitation	2 750 000	-	2 750 000	-
Travaux en cours	68 894	-	68 894	-
Acomptes versés en compromis d'achat	19 125	-	19 125	-
<b>TOTAL I</b>	<b>2 839 812</b>	<b>-1 793</b>	<b>2 838 019</b>	<b>-</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>				
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	90 329	-	90 329	-
<b>Disponibilités</b>				
Banque	18 248 153	-	18 248 153	10 891 038
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>550</b>	<b>-</b>	<b>550</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>18 339 032</b>	<b>-</b>	<b>18 339 032</b>	<b>10 891 038</b>
Comptes de régularisation	400	-	400	-
<b>TOTAL III</b>	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>400</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 179 244</b>	<b>-1 793</b>	<b>21 177 451</b>	<b>10 891 038</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Net	Net	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital</b>		<b>18 896 000</b>	<b>9 664 000</b>	
Capital souscrit	18 896 000	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>		<b>1 550 901</b>	<b>916 240</b>	
Prime d'émission	4 667 000	-	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-3 116 099	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-126 800</b>	<b>-126 800</b>	<b>-68 625</b>	
Report à nouveau	-126 800	-	-	-
<b>Resultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-47 974</b>	<b>-58 174</b>	
Resultat de l'exercice	-47 974	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>20 272 127</b>	<b>20 272 127</b>	<b>10 453 440</b>	
<b>DETTES</b>				
<b>Dettes financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>902 848</b>	<b>437 598</b>	
Fournisseurs	876 240	-	-	-
Fournisseurs - Factures non parvenues	26 608	-	-	-
<b>Dettes diverses</b>		<b>2 476</b>	<b>-</b>	
Créditeurs divers	2 476	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>905 324</b>	<b>905 324</b>	<b>437 598</b>	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 177 451</b>	<b>21 177 451</b>	<b>10 891 038</b>	

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	47 974	58 174	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	1 793
Charges prélevées sur primes d'émission	1 673 339	1 335 600	<b>AUGMENTATION DE :</b>		
Immobilisations en cours	2 838 019	-	Capital (prime d'émission comprise)	11 540 000	11 130 000
Dividendes	-	-	Plus values	-	-
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>4 559 332</b>	<b>1 393 774</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>11 540 000</b>	<b>11 131 793</b>
Augmentation du fond de roulement	6 980 668	9 738 019	Diminution du fond de roulement	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 540 000</b>	<b>11 131 793</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 540 000</b>	<b>11 131 793</b>

(1) A l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

(3) Dans le tableau de financement, le signe + exprime les dégagements (ressources) - les besoins (emplois).

	2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	467 726	429 802
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes	91 279	-
Valeurs disponibles au début de l'exercice	10 891 038	723 217
<b>DISPONIBLE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>18 248 153</b>	<b>10 891 038</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement	6 980 668	9 738 019

## Emploi des fonds en euros TTC

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
<b>Fonds collectés</b>	<b>12 023 000</b>	<b>12 480 000</b>	<b>24 513 000</b>
+ emprunt	-	-	-
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-1 442 760	-1 384 800	-2 827 560
- achat d'immeubles et travaux immobilisés	-	-2 838 019	-2 838 019
- frais d'acquisition (non récup.)	-	-288 539	-288 539
- sommes restant à investir	10 580 240	7 978 642	18 558 882

**Nota :** lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
<b>Nombre de parts</b>	<b>12 080</b>	-	<b>24 570</b>	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>				
Recettes locatives brutes	-	-	-	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	0,10	0%
Produits divers	110,56	100%	68,10	100%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>110,56</b>	<b>100%</b>	<b>68,20</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>				
Charges immobilières	-	-	-	-
Autres frais de gestion	115,38	104%	70,12	103%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>115,38</b>	<b>104%</b>	<b>70,12</b>	<b>103%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>115,38</b>	<b>104%</b>	<b>70,12</b>	<b>103%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-4,82</b>	<b>-4%</b>	<b>-1,91</b>	<b>-3%</b>

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2015	0
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
<b>Amortissements de constitution</b>	
Montant au 31/12/2015	1793
Dotation 2016	-1793
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	0
<b>LOCATAIRES PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2015	-
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	-
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2015	288 938
Dotation 2016	-288 538
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	400
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 31/12/2015	-
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 31/12/2015	-
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	-
Montant au 31/12/2016	-

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 22 JUIN 2017

### 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, je vous présente le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016.

Durant l'année 2016, le conseil de surveillance s'est réuni trois fois, le 3 mars, le 21 juin et le 25 novembre.

Au cours de notre réunion du 7 Mars 2017, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine et les projets de résolutions qui nous ont été soumises. Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et ont répondu à toutes nos questions.

### Capital et marché des parts

Au 31 décembre 2016, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartissait entre 807 associés qui détenaient 23 620 parts pour un montant de 18 896 000 € (hors prime d'émission). Toutefois, le montant des capitaux apportés à la SCPI par l'ensemble des associés s'élève à cette même date à 23 523 000 € (prime d'émission incluse). La capitalisation s'élève à 23 620 000 € sur la base du dernier prix de souscription.

Au 31 Décembre 2016, aucune demande de retrait ou de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

### Patrimoine

Au 31 décembre 2016, deux immeubles ont été achetés par la SCPI :  
- un immeuble sis 4, rue Vauban 44000 NANTES (lot de copropriété)  
- un immeuble sis 26, Place Saint Simplicie 57000 METZ

Un compromis de vente portant sur un second immeuble situé à Metz a été signé. La réitération authentique doit intervenir en 2017 sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis.

### Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 7 Mars 2017, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de PIERRE INVESTISSEMENT 9 pour 2016 et applicables au cours de l'année 2017.

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	19 951 733	844,70
Valeur de reconstitution	24 236 821	1 026,11
Valeur comptable	20 272 128	858,26

### Comptes et résultat

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 Décembre 2016 par une perte de 47 974 €. En effet, la SCPI étant en phase de constitution et d'acquisition de son patrimoine, elle n'a, par conséquent, pas perçu de recettes locatives au titre de l'exercice 2016. En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter

intégralement le résultat déficitaire au report à nouveau, ramenant ce dernier au 31 décembre 2016 à la somme en cumulé de -174 773 €.

### 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 n'a été conclue au cours de l'exercice 2016.

### Projet de résolutions

Lors de la réunion du 7 mars 2017, 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 des 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 des résolutions à caractère extraordinaire, relatifs à la modification des statuts et à l'adoption d'un Règlement du conseil de surveillance**, ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 7 mars 2017. Au cours de cette réunion, de très nombreux échanges ont eu lieu entre les Membres du conseil de surveillance et les représentants de la Société de gestion, discussions au cours desquelles votre Conseil a souhaité faire part de ses remarques, de ses commentaires et de ses nombreuses interrogations auprès de la Société de gestion. Au terme de cette réunion et tenant compte des réponses apportées par la Société de gestion, votre conseil de surveillance a donc finalement décidé à l'unanimité de recommander aux associés d'adopter favorablement l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'Assemblée Générale est un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre Assemblée Générale – et, si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance - ou en participant par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2016 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 7 Mars 2017 et a été approuvé à l'unanimité par votre conseil de surveillance à cette même date.

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

### Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale ordinaire du 24 novembre 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (avis n°98-06 du CNC et règlement CRC n°99-06.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina AIT-AOUDIA**

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

### Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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.

### I- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

### II- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### II-1 Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

##### II-1-1 Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

Cette commission couvre :

- Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public,
- Les frais de recherche foncière et d'investissement.

Au cours de l'exercice 2016, les honoraires alloués à la société INTER GESTION au titre de la commission de souscription, s'élèvent à 1 384 800€ TTC.

##### II-1-2 Honoraires de révision comptable versés à la société PROMOGERE

Votre société a versé à la société PROMOGERE des honoraires correspondant au coût du personnel qui révise vos comptes. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2016, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 6 000 € TTC.

#### II-2 Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### II-2-1 Autres Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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

- une commission de gestion proportionnelle égale à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 3 % HT soit 3,60% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- une commission de suivi de la réalisation des travaux égale à un maximum de 3,90 % HT, soit 4,68 % TTC.
- Une commission de gestion de trésorerie fixée à un maximum de 12 % TTI sur la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.
- Une commission d'acquisition des immeubles fixée à un taux maximum de 3,48 % TTI du prix d'acquisition des actifs.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6 % TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2016, aucun honoraire a été facturé au titre de la gestion de la trésorerie, des acquisitions et cessions d'actifs et des cessions de part.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux Comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina AIT-AOUDIA**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 JUIN 2017

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

### Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

#### Résolutions à caractère ordinaire

##### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale prend acte que le montant du capital social de la société civile de placement immobilier à capital fixe, au 31 décembre 2016, s'élève à 23 563 000 €.

##### Troisième résolution

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

##### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance 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 conventions qui y sont mentionnées.

##### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de -47 974 € est affectée au poste de report à nouveau ramenant ce dernier au 31 décembre 2016 à la somme de -174 773 €.

##### Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2016 à :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	19 951 733	844,70
Valeur de reconstitution	24 236 821	1 026,11
Valeur comptable	20 272 128	858,26

##### Septième Résolution

L'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global et annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour toute la durée de son mandat restant à courir à

2.400 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du Conseil. Ce montant sera réparti annuellement entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du Conseil.

Sous réserve de l'approbation des neuvième et dixième résolutions ci-dessous, les frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance.

##### Huitième résolution

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

#### Résolutions à caractère extraordinaire

##### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

#### « Article 19 - Conseil de surveillance :

##### 19.1 : Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

### 19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Les conseils de surveillance formés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le conseil de surveillance en fonction au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

### 19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le Conseil.

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

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la Société de gestion.

### 19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

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

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

### 19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du Conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

### Onzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire 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.

## ANNEXE AU PROJET DES RÉSOLUTIONS : REGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTERGESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

### Article 1: Désignation des membres du conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-proprétaire pourra présenter sa candidature.

La Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,

- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la Société de gestion,
- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- ne pas être en relation d'affaires avec la Société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la Société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
  - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la Société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
  - une attestation de non condamnation
  - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
  - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la Société de gestion.

La Société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la Société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour

laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la Société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

## **Article 2 : Tenue des réunions du conseil de surveillance**

Les dates des réunions ordinaires du conseil de surveillance sont proposées par la Société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du Conseil donnent lieu à une convocation adressée par la Société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du conseil de surveillance communique à la Société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la Société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du conseil de surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la Société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la Société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'auprès des seuls membres du conseil de surveillance sauf dans le cas où il serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la Société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

## **Article 3 : Obligations des membres du conseil de surveillance**

Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non respect peut, sur proposition de la Société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

### **3-1. Obligation d'assiduité**

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la Société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

### **3.2 Obligation de confidentialité**

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la Société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

### **3.3 Obligation d'indépendance**

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la Société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

### **3.4 Prévention des conflits d'intérêt**

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la Société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la Société de gestion.

La Société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la Société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

### 3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

#### Article 4 : Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

#### Article 5 : Rapport du conseil de surveillance

Le rapport du conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

#### Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

##### 6.1 Rémunération du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la Société de gestion entre les membres du Conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

##### 6.2 Remboursement des frais

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du Conseil.

Seul le Président du conseil de surveillance ou le membre du Conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la Société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la Société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et à dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
  - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
  - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
  - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
  - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. A défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
  - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
  - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.









SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion



# PIERRE INVESTISSEMENT 9

## LES INFORMATIONS CLÉS 2016

### CARACTÉRISTIQUES

#### Société de gestion Inter Gestion

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**

#### SCPI Pierre Investissement 9

Pierre Investissement 9, Société Civile de  
Placement Immobilier à capital fixe. SCPI  
Malraux, créée le 24 novembre 2014.

### ORGANE DE CONTRÔLE

#### Conseil de Surveillance

Monsieur **Michel Cattin** (Président),  
Madame **Emmanuelle Cauchard** (secrétaire),  
Monsieur **Thierry Charron**,  
Monsieur **Jean-Paul Thèvenet**,  
Monsieur **Joseph Lehmann**,  
Monsieur **Xavier Masson Regnault**,  
Monsieur **Nicolas Fouchère**.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

#### Commissaires aux comptes

##### Titulaire :

**FIDORG Audit** - 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75 009 Paris,  
Représentée par Madame Kahina Ait Aoudia  
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen 62 rue de la Chaussée  
d'Antin, 75 009 Paris

##### Suppléant :

**Groupe Fidorg** - 18 rue Claude Boch, 14 050 Caen  
Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis  
parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L. 225-219 du  
Code de commerce.  
Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2020 appelée à  
statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### Dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est  
désignée dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

#### 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 quatre années  
par l'assemblée générale ordinaire des associés du 24 novembre 2014.  
Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée  
à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## **INTER GESTION**

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS  
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

---

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B  
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •  
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29  
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément  
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



**Inter Gestion**

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE