

# RAPPORT ANNUEL 2017

—  
Pierre Investissement 9



**Inter Gestion**  
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport de la Société de gestion</b>
<b>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2017</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>28</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>32</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>35</b>	<b>Projets de résolution</b>
<b>38</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE

SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 9

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Pierre Investissement 9

Société Civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 808 351 787  
N° de Visa AMF 14-32 en date du 16 décembre 2014.

### Organe de gestion

#### 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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT – 62, RUE DE LA CHAUSSÉE D'ANTIN,  
75 009 Paris, représentée par Mme Kahina Ait-Aoudia, société  
inscrite à la compagnie régionale de Caen.

Suppléant : M Manuel Leroux.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en  
2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### 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.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

#### 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 Michel Cattin (président), Madame Emmanuelle Cauchard  
(secrétaire), Monsieur Thierry Charron, Monsieur Nicolas Fouchère,  
Monsieur Joseph Lehmann, Monsieur Xavier Masson Regnault et  
Monsieur Jean-Paul Thévenet.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en  
2018 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m<sup>2</sup>, sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscrivent en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCVI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

**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.**



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

## PIERRE INVESTISSEMENT 9

### CHIFFRES CLÉS

---

**31 038 000 €**

La capitalisation : 31 038 parts x 1 000 €  
(le prix de souscription).

---

**6 immeubles**

Composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 2 919 m<sup>2</sup>.

---

**815,18 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour  
une part.

---

**1 037**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2017.

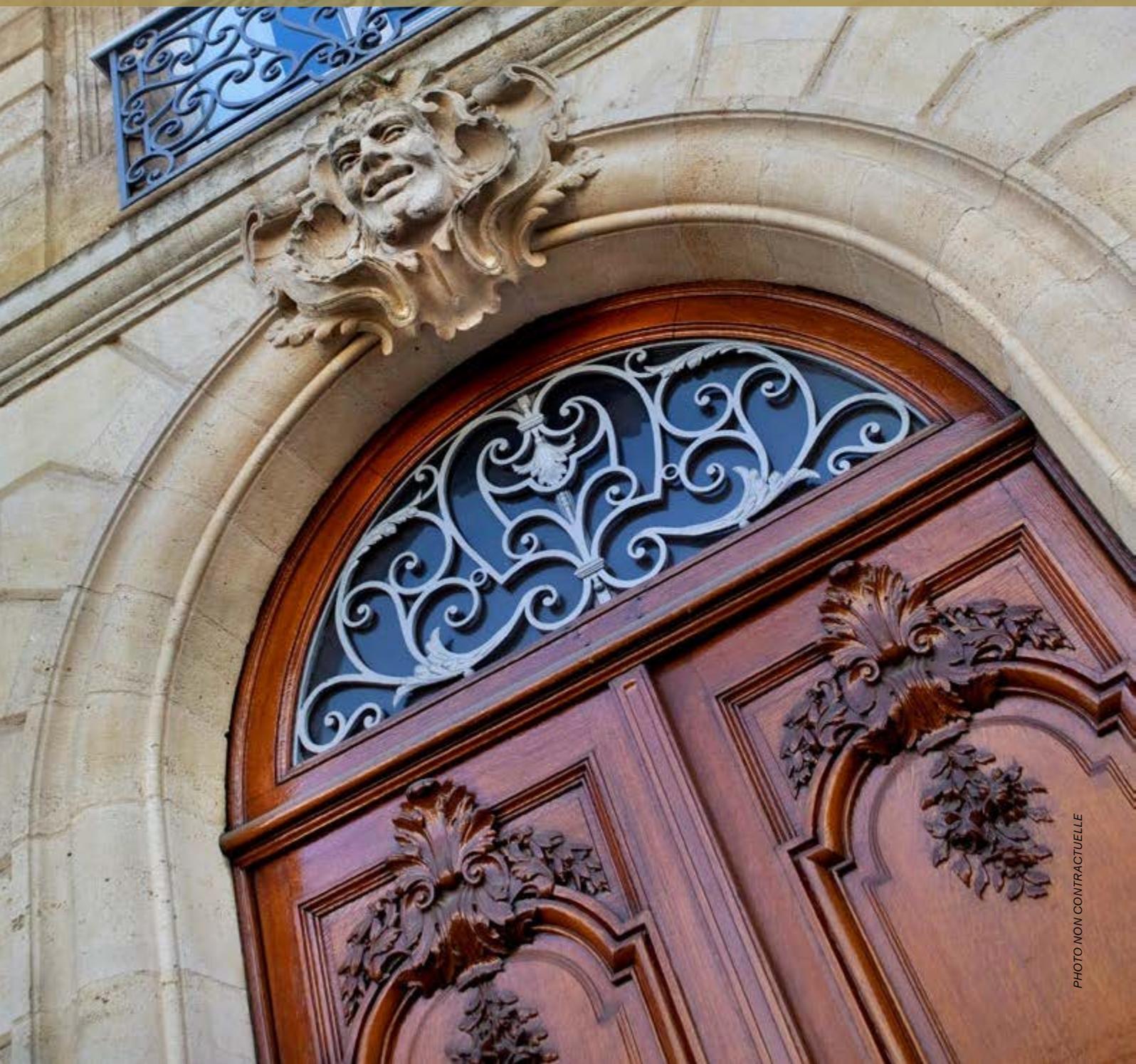
---

**53 lots**

dont 49 appartements  
et 4 locaux commerciaux  
répartis sur le parc.

---

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

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

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

Au 31 décembre 2017, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1037 associés qui détiennent 31 038 parts pour un montant de 24 830 400 €, soit 30 981 000 € prime d'émission incluse.

Votre SCPI a clôturé sa collecte le 31 décembre 2017.

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 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>(1)</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
2017	5 934 400	7 418 000	7 418	230	890 160	1 000
<b>TOTAL</b>	<b>24 830 400</b>	<b>30 981 000</b>	<b>31 038</b>	<b>1 037</b>	<b>3 717 720</b>	<b>1 000</b>

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

### Marché des parts

Non significatif.

Au 31 décembre 2017 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

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	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

### Événements marquants

#### 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 a 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.

#### Événements marquants suite à l'assemblée générale mixte du 18 juillet 2017

Les associés réunis en assemblée générale mixte du 18 juillet 2017 ont approuvé :

- La modification de l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.
- Le Règlement du conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Politique d'investissement

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

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

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

### Immeubles

La SCPI est en cours de constitution de son patrimoine.

Au 31 décembre 2017, quatre actes authentiques ont été signés :

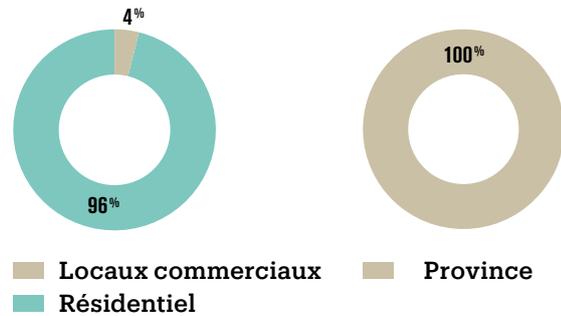
- Le 6 octobre 2017, un acte relatif à l'acquisition d'un immeuble sis 4, rue Buhan - 33 000 BORDEAUX
- Le 27 novembre 2017, un acte relatif à l'acquisition de l'immeuble sis 41, rue Ausone - 33 000 BORDEAUX
- Le 14 décembre 2017, un acte relatif à l'acquisition de l'immeuble sis 149, place des Charrons - 57 000 METZ
- Le 14 décembre 2017, un acte relatif à l'acquisition de deux immeubles sis 46 et 47, rue des Lentilles - 67 000 STRASBOURG

VILLES	ADRESSE	M2 HABITABLES	NOMBRE DE LOTS	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS
NANTES	4, rue Vauban	814	13	2 250 000
METZ	26, place Saint Simplicie	297	6	500 000
BORDEAUX	4, rue Buhan	309	4	801 342
BORDEAUX	41, rue Ausone	534	7	1 475 000
METZ	149, place des Charrons	313	8	382 500
STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	652	15	1 980 000
<b>TOTAL</b>		<b>2 919</b>	<b>53</b>	<b>7 388 842</b>

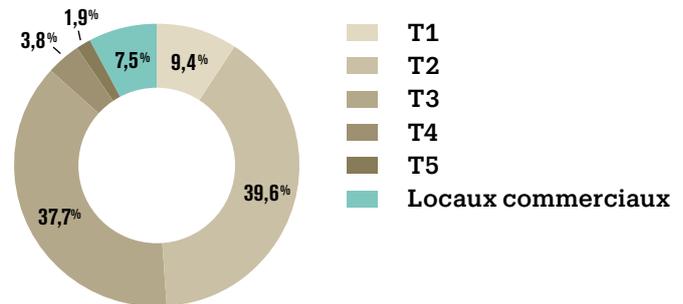
## Répartition géographique du patrimoine



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



### Répartition du patrimoine par typologie de logements



## Avancement des travaux

### SITUATION DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017

VILLES	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION PRÉVISIONNELLE
NANTES	4, rue Vauban	En cours de réhabilitation	2T2019
METZ	26, place Saint Simplicie	En cours de réhabilitation	4T2018
BORDEAUX	4, rue Buhan	En cours de réhabilitation	4T2018
BORDEAUX	41, rue Ausone	En cours de réhabilitation	2T2019
METZ	149, place des Charrons	Appel d'offres en cours	2020
STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	Appel d'offres en cours	2020

## Projets d'investissement

Deux compromis de vente portant sur un immeuble situé à Lille et un immeuble situé à Colmar ont été signés courant du second semestre 2017. Les réitérations authentiques doivent intervenir au cours du deuxième semestre 2018 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.

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### 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 2017.

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.

### Indicateurs de performance

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

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

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

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

La SCPI n'a pas encore de patrimoine immobilier, le taux d'occupation financier pour l'année 2017 n'est pas applicable.

#### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

La SCPI n'a pas encore de patrimoine immobilier, le taux d'occupation physique pour l'année 2017 n'est pas applicable.

### Gestion locative

Il n'y a pas de patrimoine en exploitation au 31 décembre 2017.

La Société de gestion a donné mandat au cabinet Foncia Property Management pour une durée de trois ans, à compter du 1er 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

Les honoraires alloués à Foncia au titre de la commercialisation locative s'élèvent à 6% HT du loyer annuel. Pour les cinq autres missions, le cabinet Foncia Property Management est rémunéré à hauteur de 4,40% HT sur les loyers encaissés.

### Contentieux

Un associé a sollicité et obtenu par jugement du 11 juillet 2017 la communication des feuilles de présence aux assemblées générales à laquelle la société faisait obstacle au double motif :

- Un membre du conseil de surveillance ne peut obtenir communication des feuilles de présence afin de communiquer avec les associés,
- que la communication des feuilles de présence peut porter atteinte à la protection des données personnelles des associés.

# PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

## Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal 2017 de la SCPI s'établit à - 69 250 € soit - 2,93 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un déficit comptable de 107 019 €

## Affectation du résultat

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

LIBELLÉ	MONTANT
Report à nouveau au 31/12/2017	-174 773
Résultat de l'exercice au 31/12/2017	-107 019
<b>Report à nouveau après affectation</b>	<b>-281 792</b>

Le report à nouveau après affectation s'élèvera au montant déficitaire de 281 792 €.

## 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 davantage de souplesse, notamment en :

- remplaçant la référence aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP, et aux AVAP par la notion de sites patrimoniaux remarquables ;
- prorogeant l'application du dispositif jusqu'en 2019 dans les quartiers anciens dégradés ainsi que dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé ;

## Perspectives pour les exercices à venir

Lorsque le 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

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France s'élève à 15 605 000 €.

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

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

**NB :** L'article R214-157-1 du Code Monétaire et Financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n°110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

### Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS	PRÉVISIONNEL DE TRAVAUX EN €	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL HD EN €	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2017
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	1 220 000
BORDEAUX	4, rue Buhau	801 342	1 073 032	1 874 374	1 830 000
BORDEAUX	41, rue Ausone	1 475 000	1 978 400	3 453 400	3 300 000
METZ	149, place des Charrons	382 500	977 531	1 360 031	1 180 000
STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	1 980 000	1 775 633	3 755 633	3 750 000
<b>TOTAL</b>		<b>7 388 842</b>	<b>8 828 744</b>	<b>16 217 586</b>	<b>15 605 000</b>

### Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

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

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	25 995 992	837,55
Valeur de réalisation	25 301 569	815,18
Valeur de reconstitution	30 735 656	990,26

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Nombre de parts</b>	<b>12 080</b>	-	<b>24 570</b>	-	<b>31 038</b>	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,10	0,15%	0,00	0,00%
Produits divers	110,56	100,00%	68,10	99,85%	51,13	100,00%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>110,56</b>	<b>100,00%</b>	<b>68,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>51,13</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>						
Charges immobilières	-	-	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	115,38	104,36%	70,12	102,81%	54,57	106,72%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>115,38</b>	<b>104,36%</b>	<b>70,12</b>	<b>102,81%</b>	<b>54,57</b>	<b>106,72%</b>
<b>Amortissements nets</b>						
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>						
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	0,01	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>115,38</b>	<b>104,36%</b>	<b>70,12</b>	<b>102,81%</b>	<b>54,58</b>	<b>106,72%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-4,82</b>	<b>0</b>	<b>-1,91</b>	<b>0</b>	<b>-3,45</b>	<b>-6,74%</b>
Variation report à nouveau	0,00	-	-4,82	-	-1,91	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-

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

## Évolution du prix de la part et rentabilité

**Rappel** : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 31 décembre 2017. 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
2015	1 000	865,35	0,00%	0,00%	-	-
2016	1 000	844,70	0,00%	0,00%	-	-
2017	1 000	815,18	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 de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en %).

## Valeur IFI (anciennement ISF)

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 2017 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 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 890 160 € au titre de la prospection des capitaux.

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2017 par la société Promogere s'élèvent à 6 000 € TTC.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la société ACTIGERE au 31/12/2017 s'élèvent à 132 987 €.

VILLES	ADRESSE	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
NANTES	4, rue Vauban	113 333	34 000	79 333	30%
METZ	26, place Saint Simplicie	72 387	37 641	34 746	52%
BORDEAUX	4, rue Buhan	17 272	9 473	7 799	55%
BORDEAUX	41, rue Ausone	90 614	0	90 614	0%
METZ	149, place des Charrons	69 131	24 887	44 244	36%
STRASBOURG	46/47, rue des Lentilles	181 843	0	181 843	0%
LILLE	Sous compromis	74 962	26 986	47 976	36%
<b>TOTAL</b>		<b>619 542</b>	<b>132 987</b>	<b>486 555</b>	<b>21%</b>

## 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 2018 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 2017 pour un montant de 2 592 € TTC.

## RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

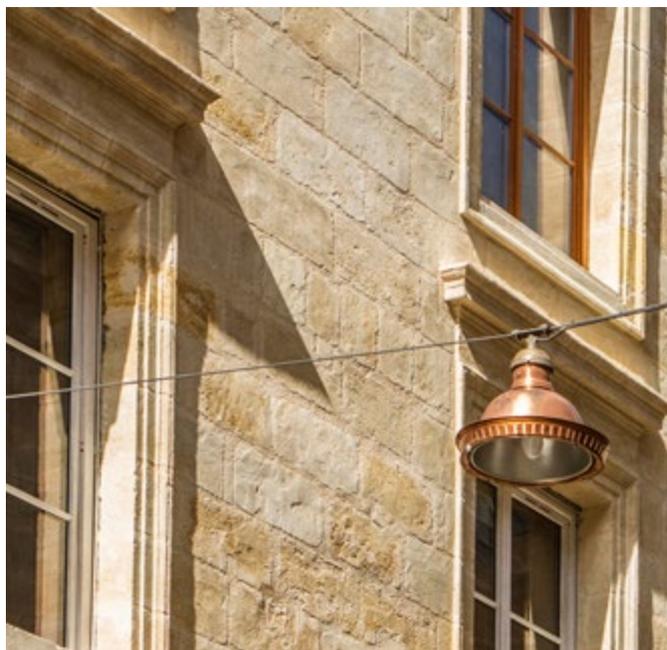
Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les membres du conseil de surveillance seront nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires et selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance.

## MODIFICATIONS STATUTAIRES

### Modification de l'article 27 des statuts « communication de documents »

Afin de faciliter la tenue des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.



# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Amodiation	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	8 115 833	7 421 410	2 838 019	2 517 625
<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	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>8 115 833</b>	<b>7 421 410</b>	<b>2 838 019</b>	<b>2 517 625</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
<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	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	18 116 779	18 116 779	18 248 153	18 248 153
<b>TOTAL III</b>	<b>18 116 779</b>	<b>18 116 779</b>	<b>18 338 482</b>	<b>18 338 482</b>
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-236 620	-236 620	-905 324	-905 324
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-236 620</b>	<b>-236 620</b>	<b>17 433 158</b>	<b>17 433 158</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 V</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>950</b>	<b>950</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>25 995 992</b>	<b>-</b>	<b>20 272 128</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>25 301 569</b>	<b>-</b>	<b>19 951 733</b>
<b>(CAPITAUX PROPRES)</b>	<b>25 995 992</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	760 000	-	0	760 000
Capital en cours de souscription	18 136 000	-	5 934 400	24 070 400
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	133 000	-	0	133 000
Primes d'émission en cours de souscription	4 534 000	-	1 483 600	6 017 600
Prélèvement sur primes d'émission	-3 116 099	-	-1 587 117	-4 703 216
<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>-126 800</b>	<b>-47 974</b>	-	<b>-174 773</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	<b>0</b>	-
Résultat de l'exercice	-47 974	47 974	-107 019	-107 019
Acompte sur distribution	0	0	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 272 127</b>	-	<b>5 723 864</b>	<b>25 995 992</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>				
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
Loyers	-	-	-	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux Provisions pour Gros Entretien	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges immobilières</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II</b>	-	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 587 118	-	1 673 339	-
Autres produits	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits d'exploitation</b>	<b>1 587 118</b>	-	<b>1 673 339</b>	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>				
Commission de la société de gestion	-	-	-	-
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	996 758	-	1 434 383	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	696 958	-	288 538	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pourrisques et charges	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges d'exploitation</b>	<b>25 636</b>	-	<b>1 722 921</b>	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II</b>	<b>-106 598</b>	-	<b>-49 582</b>	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers	-	-	2 536	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits financiers</b>	-	-	<b>2 536</b>	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses	-	-	926	-
Dotation charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges financières</b>	-	-	<b>926</b>	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>	-	<b>1 327</b>	<b>1 610</b>	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I : produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles	422	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II : charges exceptionnelles</b>	<b>422</b>	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II</b>	<b>-422</b>	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>-107 020</b>	-	<b>-47 972</b>	-

# ANNEXES FINANCIÈRES

---

L'annexe ci-contre 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
- À 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 : Changement de méthode comptable

Néant

### 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 constatations, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

### 7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

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

### 8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1er 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 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 2017 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.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 15 605 000 €.

### 9. Autres informations

NEANT.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Ammodiation</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	8 115 833	7 421 410	2 838 019	2 517 625
Locaux commerciaux	-	0	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>8 115 833</b>	<b>7 421 410</b>	<b>2 838 019</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	0	-	0
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 115 833</b>	<b>7 421 410</b>	<b>2 838 019</b>	<b>0</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2017
	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT 1	ACQUISITIONS 2017 2	TOTAL AU 31/12/17 3 = 1+2	TRAVAUX AU 31/12/16 4	DÉPENSES 2017 5	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/17 6 = 4+5	
<b>A. Immeubles restaurés</b>									
<b>TOTAL I</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Immeubles en cours de construction</b>									
2016	1	PLACE SAINT SIMPLICE METZ	500 000	-	500 000	46 773	9 070	55 843	555 843
2016	2	RUE VAUBAN NANTES	2 250 000	-	2 250 000	0	248 648	248 648	2 498 648
2017	3	PLACE DES CHARRONS METZ	19 125	363 375	382 500	22 122	2 765	24 887	407 387
2017	5	RUE BUHAN BORDEAUX	-	801 342	801 342	-	315 776	315 776	1 117 118
2017	6	RUE AUSONE BORDEAUX	-	1 475 000	1 475 000	-	-	0	1 475 000
2017	7	RUE STRABOURG	-	1 980 000	1 980 000	-	-	0	1 980 000
<b>TOTAL II</b>			<b>2 769 125</b>	<b>4 619 717</b>	<b>7 388 842</b>	<b>68 895</b>	<b>576 259</b>	<b>645 154</b>	<b>8 033 996</b>
<b>C. Versements sur compromis d'achat</b>									
2017	4	JEMMAPES LILLE	-	40 000	40 000	-	4 1837	4 1837	81 837
<b>TOTAL III</b>			<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>	<b>41 837</b>	<b>41 837</b>	<b>81 837</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>2 769 125</b>	<b>4 659 717</b>	<b>7 428 842</b>	<b>68 895</b>	<b>618 096</b>	<b>686 991</b>	<b>8 115 833</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	-	-	-	-
Frais de constitution	1 793	-1 793	0	0
<b>Immobilisations locative et autres</b>	-	-	-	-
Immeubles en cours de réhabilitation	7 428 842	-	7 428 842	2 750 000
Travaux en cours	686 991	-	686 991	68 894
Amodiation parking	-	-	-	-
Acomptes versés en compromis d'achats	0	-	0	19 125
<b>TOTAL I</b>	<b>8 117 626</b>	<b>-1 793</b>	<b>8 115 833</b>	<b>2 838 019</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	-	-	0	90 329
Locataires	-	-	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>	-	-	-	-
Banque	18 116 779	-	18 116 779	18 248 153
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>18 116 779</b>	<b>0</b>	<b>18 116 779</b>	<b>18 338 482</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	-	-	-	400
Charges constatées d'avance	-	-	-	550
<b>TOTAL III</b>	-	-	-	<b>950</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 234 405</b>	<b>-1 793</b>	<b>26 232 612</b>	<b>21 177 451</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Capital</b>	-	24 830 400	18 896 000
Capital souscrit	24 830 400	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	1 447 384	1 550 901
Prime d'émission	6 150 600	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-4 703 216	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>-174 773</b>	<b>-174 773</b>	<b>-126 800</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-107 019	-47 974
Résultat de l'exercice	-107 019	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>25 995 992</b>	<b>25 995 992</b>	<b>20 272 127</b>
<b>PROVISION POUR CHARGES</b>			
Provisions pour gros Entretiens	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	-	-	-
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>	-	230 254	902 848
Fournisseurs	206 640	-	-
Fournisseurs - Fact. non parvenues	23 614	-	-
<b>Dettes diverses</b>	-	-	-
Inter Gestion	-	-	-
Autres dettes	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>236 620</b>	<b>236 620</b>	<b>905 324</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 232 612</b>	<b>26 232 612</b>	<b>21 177 451</b>

## État des amortissements et des provisions

## Emploi des fonds en euros TTC

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2017
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 01/01/2017	-
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	-
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 01/01/2017	-288 539
Dotation 2017	-696 958
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	-985 497
<b>PROVISIONS POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS</b>	
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>	
Montant au 01/01/2017	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>Fonds collectés</b>	<b>23 563 000</b>	<b>7 418 000</b>	<b>30 981 000</b>
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	-2 827 560	-890 160	-3 717 720
- achat d'immeubles	-2 838 019	-5 277 814	-8 115 833
- frais d'acquisition (non récup.)	-288 539	-696 957	-985 496
- divers : travaux	-	-	-
= sommes restant à investir	17 608 882	553 069	18 161 951

## Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	107 019	47 974	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	-	-	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
PGE imputée sur RAN	-	-	<b>Augmentation de :</b>	-	-
Charges prélevées sur la prime d'émission	-	1 673 339	Provision pour gros travaux	-	-
Immobilisations en cours	5 277 814	2 838 019	Capital (prime d'émission comprise)	5 830 883	11 540 000
Dividendes	-	-	Remboursement retrait	-	-
			Prime d'émission	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>5 384 833</b>	<b>4 559 332</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>5 830 883</b>	<b>11 540 000</b>
Augmentation du fond de roulement	446 050	6 980 668	Diminution du fond de roulement	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 830 883</b>	<b>11 540 000</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 830 883</b>	<b>11 540 000</b>
				<b>2017</b>	<b>2016</b>
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-91 279	467 726
Augmentation des actifs réalisables et diminution des autres dettes				-668 704	91 279
Valeurs disponibles au début de l'exercice				18 248 153	10 891 038
<b>Disponible à la fin de l'exercice</b>				<b>18 116 779</b>	<b>18 248 153</b>
Augmentation ou diminution du fond de roulement				446 050	6 980 668

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

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2017



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés 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 PIERRE INVESTISSEMENT 9 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et par les statuts de la société.

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.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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 du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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 valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 novembre 2014.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 23 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
SA FIDORG AUDIT

**Kahina Ait-Aoudia**

## ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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 23 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina Ait-Aoudia**

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

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

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, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### 1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### 2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

##### 2.1.1. 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 2017, les honoraires alloués à la Société INTER GESTION au titre de la commission de souscription, s'élèvent à 890 160 € TTC.

##### 2.1.2. Honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage versés à la société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la société ACTIGERE une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société ACTIGERE 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 2017, le montant des honoraires versés à la société ACTIGERE s'élève à 132 987 €.

##### 2.1.3. 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 2017, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 6 000 € TTC.

#### 2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

##### 2.2.1. Autres Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

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 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la gestion, du suivi de la réalisation des travaux, de la gestion de la trésorerie, des acquisitions et cessions d'actifs et des cessions de part.

Fait à Paris, le 23 avril 2018

Le Commissaire aux comptes  
SA FIDORG AUDIT  
**Kahina Ait-Aoudia**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 22 juin 2018



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 notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Durant l'année 2017, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 07 Mars et 24 Novembre 2017, 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 28 mars 2018, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2017. 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 a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaire et ont répondu à toutes nos questions.

### Capital et Marché des parts

Nous développerons donc assez brièvement ce paragraphe, notre rapport venant en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Néanmoins, nous vous informons que la collecte sur PIERRE INVESTISSEMENT 9 a été clôturée au 31/12/2017.

Au 31 décembre 2017, le capital de cette SCPI se répartit entre 1037 associés qui détiennent 31038 parts pour un montant de capital social de 24 830 400€. Ceci équivaut à une collecte globale à hauteur 30 981 000 € (prime d'émission incluse) en termes de capitaux apportés à la SCPI lors des différentes souscriptions.

La capitalisation de Pierre Investissement 9 s'élève donc à la somme de 31 000 038 € sur la base du dernier prix de souscription.

### Patrimoine Immobilier

Le patrimoine de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 9 est en cours de constitution.

Au 31 décembre 2017, 4 opérations ont été signées sur le dernier trimestre et portent sur des immeubles situés à Bordeaux (Rue Buhan et Rue Ausone) et également à Metz (place Saint Simplicie) et à Strasbourg (Rue des Lentilles). Sur cette dernière agglomération, deux immeubles ont été acquis. Ces opérations correspondent à 34 lots et représentent une surface totale de 1808 m<sup>2</sup>. Ces diverses acquisitions viennent s'ajouter au deux opérations acquises en 2016 (19 lots pour 1111 m<sup>2</sup>).

Ainsi, au 31/12/2017, notre patrimoine se compose de six immeubles répartis en province et comprend 53 lots pour une surface globale de 2919 m<sup>2</sup>. Le prix d'acquisition hors droits pour l'ensemble de ce patrimoine se situe à 7 388 842 €.

Enfin, et pour votre information, la Société de gestion nous a informé que deux compromis de vente portant sur deux immeubles situés respectivement à Lille et à Colmar ont été signés au cours du second semestre 2017. Par ailleurs, d'autres projets d'acquisition d'immeubles sont en cours d'étude dans diverses agglomérations régionales.

### Valeur de la part et marché secondaire

Au cours de notre réunion du 28 mars 2018, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de PIERRE INVESTISSEMENT 9 pour 2017 et applicables pour 2018 :

- Valeur comptable : 25 995 992 € soit 837,55 € par part .
- Valeur de réalisation : 25 301 569 € soit 815,18 € par part.
- Valeur de reconstitution : 30 735 656 € soit 990,26 € par part.

Au 31/12/2017, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France s'est élevée à 15 605 000 €.

Par ailleurs, au 31/12/2017, aucune demande de cession de parts n'est inscrite sur les registres de la société.

Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance qu'elle communiquerait prochainement sur le montant IFI concernant la valeur de la part de PIERRE INVESTISSEMENT 9 (Rapport annuel, site Internet, document Imprimé Fiscal, Bulletin trimestriel...)

### Comptes et résultats

À chacune de nos réunions, nous procédons avec la Société Inter Gestion à un examen approfondi de l'évolution de la SCPI.

Au cours de la réunion du 28 mars 2018, votre conseil de surveillance, soucieux de la rentabilité future de la SCPI et dans un souci de transparence vis à vis de l'ensemble des associés, a souhaité connaître et approfondir les conditions tarifaires sur deux points essentiels :

- Les honoraires de la Société de gestion (Inter Gestion) pour le fonctionnement de la SCPI (Commission de gestion).
- Les honoraires du Property Management (Cabinet Foncia mandaté par la Société de gestion).
- Concernant les honoraires appliqués par la Société de gestion ou communément appelés Commission de gestion, il relève du domaine statutaire et s'élèveront en période de croisière de la SCPI à une tarification de 10% Hors Taxe du montant des loyers encaissés. Toutefois, durant la phase intermédiaire qui correspond aux cinq premières années de la mise en exploitation des immeubles, la Société de gestion appliquera une tarification trimestrielle sous forme d'honoraires forfaitaires.

Concernant les honoraires du Property Management qui doit assurer les missions de commercialisation locative des immeubles, les missions de gestion administrative, technique et suivi-comptable, ceux-ci seront facturés trimestriellement à la SCPI sur la base d'un

montant de 4,40% Hors Taxe du loyer encaissé hors charge et avec également une facturation complémentaire de 6% Hors Taxe du loyer annuel pour la mission de location des immeubles.

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31/12/2017 par une perte de 107 019€. 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 2017.

Le conseil de surveillance a bien noté le niveau important du poste Taxes Foncières payées par la SCPI : 30 609€ sur l'exercice 2017.

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 31/12/2017 à la somme en cumulé de – 281 792€.

### **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, lequel rapport n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2017.

### **Projet des résolutions agréées par la Société de gestion et soumises à l'assemblée générale mixte du 22 juin 2018**

Lors de notre réunion du 28/03/2018 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'observation particulière de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Concernant la neuvième résolution, nous vous informons que les mandats des membres du conseil arrivent à expiration à l'issue de cette assemblée générale du 22 juin 2018. Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité et nous vous invitons à renouveler votre confiance aux membres du conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance et qui sollicitent à nouveau, par leur candidature, vos suffrages.

Le projet des résolutions à caractère extraordinaire, relatif à la modification de l'article 27 "communication de documents" n'appelle pas d'observation particulière de notre part. Toutefois, le conseil de surveillance aurait souhaité avoir plus d'informations sur le coût de la mise en place d'une procédure de vote dématérialisé, coût global qui sera affecté à la Société de gestion et non à la SCPI. Néanmoins, nous vous recommandons d'adopter cette résolution afin de pouvoir réaliser tout de même des économies sur les coûts liés à l'envoi et à l'impression des convocations dans un objectif d'augmenter ainsi le quorum lors des assemblées générales.

Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire votre 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 » en participant personnellement à votre assemblée générale et, si vous ne pouvez pas 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 2017 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.

Fait à Paris le 28 mars 2018

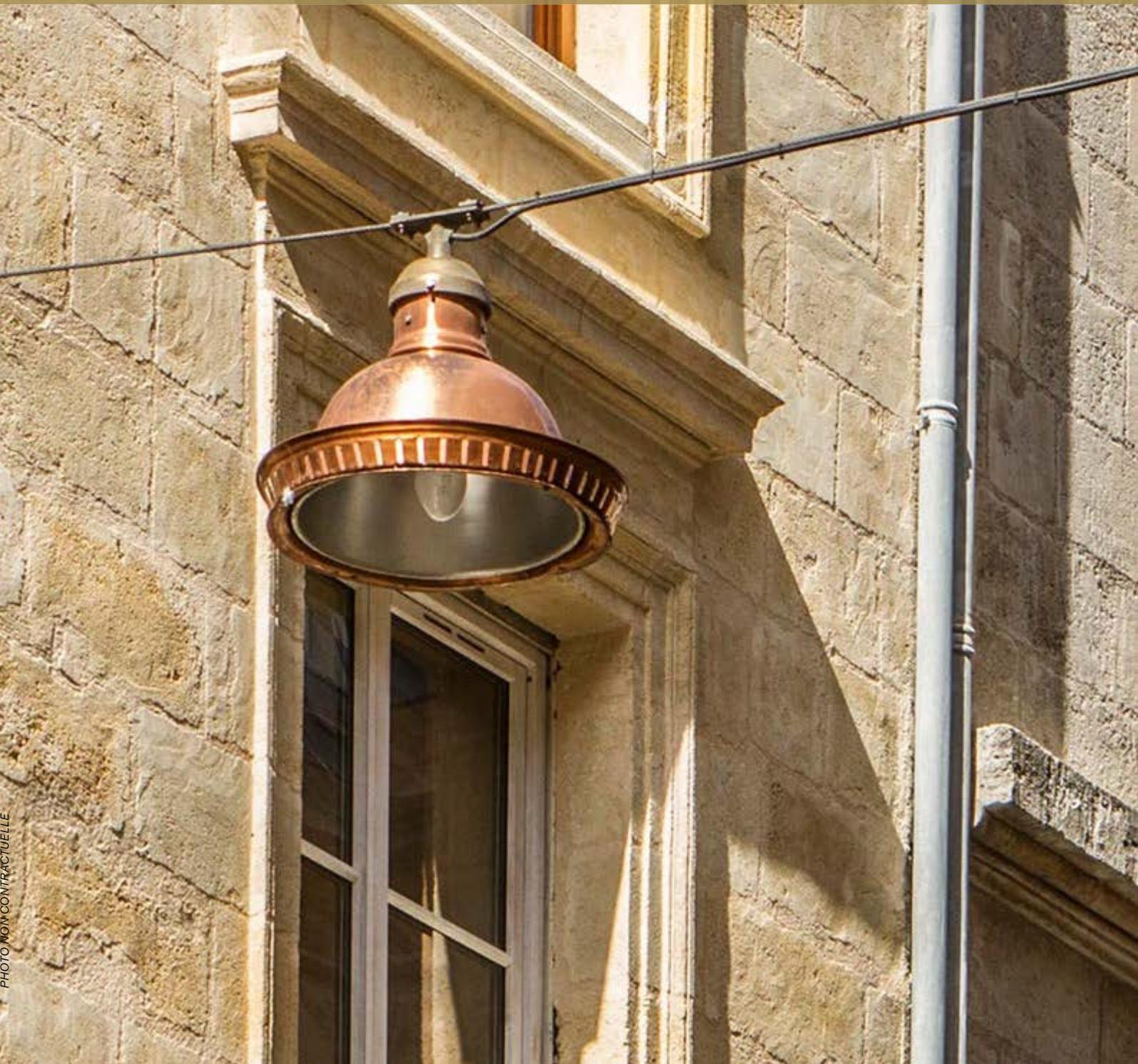
Le conseil de surveillance représenté par son président  
M. Michel Cattin

# PROJETS DE RÉSOLUTION

---

Assemblée générale mixte du 22 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017



# 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, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et du conseil de surveillance, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 2017, s'élève à 30 981 000 €.

### 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 donne quitus au conseil de surveillance pour l'exécution de sa mission au titre de l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Sixième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de -107 019 € est affectée au poste de report à nouveau ramenant ce dernier au 31 décembre 2017 à la somme de -281 792 €.

### Septième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	25 995 992	837,55
Valeur de réalisation	25 301 569	815,18
Valeur de reconstitution	30 735 656	990,26

### Huitième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global et annuel des jetons de présence alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2018 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.

### Neuvième résolution

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante (présentation des membres par ordre alphabétique) :

Monsieur Michel Cattin (président), Madame Emmanuelle Cauchard (secrétaire), Monsieur Thierry Charron, Monsieur Nicolas Fouchère, Monsieur Joseph Lehmann, Monsieur Xavier Masson Regnault et Monsieur Jean-Paul Thévenet.

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (article 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 3 Mars 2018.

Les associés figurant dans le tableau ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) :

Monsieur Thierry Charron, Monsieur Nicolas Fouchère, Monsieur Didier Vanhamme, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Jean-Yves Aubry, Monsieur Jean-François Fritsch, Monsieur Robert Hernandez, Monsieur Franck Gentzbittel, Monsieur Michel Cattin et Monsieur Christophe Mazuay.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les membres du conseil de surveillance exerceront leur fonction conformément aux dispositions légales et statutaires.

### Dixième 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

### Onzième Résolution

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 27 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

### Douzième 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.

## GLOSSAIRE

### AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

### AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

### AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

### ASPIM

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

### CAPITAL SOCIAL

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

### CAPITALISATION

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

### COLLECTE BRUTE

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

### COLLECTE NETTE

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### DEMANDE PLACÉE

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

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

### DÉPOSITAIRE

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

### DIVIDENDE

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

### EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

**MARCHÉ DES PARTS**

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

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

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

**PRIME D'ÉMISSION**

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

**PRIX ACQUÉREUR**

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

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

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

**REPORT À NOUVEAU**

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

**SCPI À CAPITAL FIXE**

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

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

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

**SCPI FISCALES**

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

**SCPI DE PLUS-VALUES**

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

**SCPI DE RENDEMENT**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ**

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

**VALEUR IFI****SCPI de rendement à capital variable :**

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

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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

## **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