

# PIERRE INVESTISSEMENT 9

**BULLETIN D'INFORMATION - N°15**

**2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018**

VALIDITÉ DU 01/07/2018  
AU 30/09/2018

## ÉDITORIAL

La tendance des prix de l'immobilier s'est confirmée au premier semestre avec une hausse modérée de 0,9% au plan national<sup>(1)</sup>.

À l'intérieur de cette moyenne, les prix ont augmenté de 3% à Paris, 2,1% dans les 10 plus grandes villes et 1,3% dans les 50 plus grandes. Ces chiffres montrent que les disparités régionales demeurent importantes.

À ce propos, il est aussi intéressant de constater que le prix moyen au m<sup>2</sup> France entière s'établit à 2 590 €<sup>(2)</sup> en comparaison de celui de la capitale plus de trois fois supérieur, à 9 070 €<sup>(1)</sup>. Il découle de la moyenne nationale que nombre de villes de province se situent significativement en dessous de 2 500 € par m<sup>2</sup>.

Tout aussi intéressante ressort l'analyse des prix sur le long terme. L'indice résidentiel Notaires INSEE<sup>(3)</sup>, base 1 000 en janvier 2005, atteint sur douze ans, 1 984,53 à Paris, 1 720,87 en Île-de-France et 1 485,64 France entière. Il se situe à 1 384,81 en Rhône Alpes, 1 265,12 en région PACA et en dessous du point de départ, à 979 pour le Nord-Pas de Calais.

Dernier indicateur, l'inflation sur douze mois s'est maintenue à 2% et sur douze ans à moins de 17%.

Plus que jamais, les choix d'investissements sont tournés vers les régions et les métropoles les plus dynamiques.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statutaire ..... **760 000 €**  
Date d'immatriculation ..... **11/12/2014**  
N° RCS Paris ..... **808 351 787**  
Visa AMF n°14-32 en date du 16/12/2014.

### Situation au 30/06/2018

Nombre de parts émises ..... **31 038**  
Collecte du trimestre ..... **0 €**  
Capital social ..... **24 630 400 €**  
Capitalisation\* ..... **31 038 000 €**

\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> avril 2018: ..... **1 036**  
Au 30 juin 2018: ..... **1 036**

## VALEUR DE RÉALISATION

**815,18 €** / PART  
selon expertises au 31/12/2017.

## VALEUR IFI 2018

**236,89 €** / PART

## RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient d'une réduction d'impôt 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 finances pour 2009. Elle représente environ 18% du montant de leur souscription, soit :

**180,00 €\*** / PART  
\*environ.

(1) Meilleursagents.com, (2) Century 21, (3) Indice brut hors loyers.



## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30 juin 2018
NANTES	4, rue Vauban	814	En travaux
METZ	26, place Saint Simplicie	297	En travaux
BORDEAUX	3, rue Buhan	308	En travaux
BORDEAUX	41, rue Ausone	534	En travaux
METZ	22, place des Charrons	238	En travaux
STRASBOURG	1, rue des Veaux	652	En travaux
COLMAR	4 petite rue des blés	433	En travaux
<b>TOTAL</b>		<b>3 276</b>	-

## FOCUS ACQUISITION

En date du 10 avril 2018, la SCPI s'est portée acqureur d'un immeuble sis 4 Petite Rue des Blés à Colmar. La SCPI s'est engagée par promesse synallagmatique à l'acquisition d'un immeuble situé à Lille. Enfin, d'autres projets sont en cours d'étude notamment à Bordeaux.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

**Taux d'occupation physique :** Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. 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 en exploitation par la SCPI.

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

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du code monétaire et financier).

### Cession de gré à gré :

Les cessions sont librement débattues entre les parties. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la Société de gestion. Lorsque l'acquéreur n'est pas déjà associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

Le cédant doit verser à la Société de gestion, pour toute cession de parts effectuée sans l'intervention de cette dernière, une commission fixe de 600 € TTI par transaction. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2016, sur la variation au cours des 12 derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du Coût des Services (Indice 4009 E des prix à la consommation).

### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où

sont recensés les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la dixième année de détention.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur ou de ses ayants droit.

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

## FOCUS TRAVAUX

Les immeubles acquis sont engagés dans un processus de rénovation avant d'être mis en exploitation :

- Nantes, 4 rue Vauban : Les travaux de curage ont commencé.
- Metz, 26 place Saint Simplicie : Travaux en cours. La réception de l'immeuble aura lieu le quatrième trimestre 2018
- Bordeaux, 3 rue Buhan : Travaux en cours. La réception de l'immeuble aura lieu le quatrième trimestre 2018
- Bordeaux, 41 rue Ausone : Les travaux de gros oeuvres sont en cours.
- Metz, 22 Place des Charrons : Appel d'offres en cours
- Strasbourg, 1 rue des Veaux : Appel d'offres en cours
- Colmar, 4 Petite rue des Blés : Appel d'offres en cours

## DISTRIBUTION

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à l'issue des périodes de souscription (période nécessaire à la réalisation de la collecte), d'acquisition des immeubles, de réhabilitation et de mise en location de ceux-ci, d'apurement comptable des déficits cumulés sur les premiers exercices. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement éventuel d'acompte sur dividendes pourrait être envisagé.

## DATE DE JOUISSANCE

La date de jouissance des parts est fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

### RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part: .....	1 000 €
Nominal: .....	800 €
Prime d'émission: .....	200 €
Minimum: .....	5 parts
Maximum: .....	167 parts
Commission de souscription: .....	12% TTI