



Inter Gestion  
REIM

SCPI  
MALRAUX

Photos non contractuelles.

## 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 30/06/2020

Nombre de parts émises ..... 31 889  
SCPI fermée à la collecte .....  
Capital social ..... 25 511 200 €  
Capitalisation\* ..... 31 889 000 €

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

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 ..... 1 056  
Au 30 juin 2020 ..... 1 050

## VALEUR DE RÉALISATION

799,88 € / PART  
selon expertises au 31/12/2019.

## VALEUR IFI 2020

586,00 € / 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.

# PIERRE INVESTISSEMENT 9

BULLETIN D'INFORMATION - N°21

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

VALIDITÉ DU 01/07/2020  
AU 31/12/2020

## ÉDITORIAL

Si on en mesure difficilement l'ampleur, la crise sanitaire du COVID aura des conséquences sur l'immobilier résidentiel, en 2020 et sans doute pour quelques années à venir.

Le nombre de transactions dans l'ancien sera significativement inférieur ; le redémarrage progressif des chantiers de construction et la vente de logements neufs ne rattrapera pas le temps perdu.

Le ralentissement significatif de l'activité immobilière aura-t-il un impact sur les prix ? Une interrogation traitée par le sondage réalisé par l'institut Poll & Roll pour le promoteur Capelli durant le confinement : la crise sanitaire a engendré une crise économique et créé une véritable inquiétude, c'est pourquoi 1 français sur 3 déclare avoir moins confiance en l'avenir et attend de voir si les prix vont baisser avant de se positionner sur un achat immobilier.

Le manque de visibilité pourrait freiner durablement la tendance haussière et à contrario accentuer la baisse des valeurs dans les zones déjà fragilisées.

Le marché immobilier français est caractérisé par une très grande hétérogénéité, et l'augmentation moyenne des prix constatée depuis plusieurs années ne traduit pas une réalité faite de hausses parfois importantes, de stagnation ou de baisses significatives selon que les régions et les métropoles tirent ou pas leur épingle du jeu économique et qu'elles sont ou pas des pôles d'attractivité des populations actives.

Plus que jamais, ces données fondamentales continueront d'être le fil conducteur de l'investissement immobilier résidentiel pour l'avenir.

La Société de gestion

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2020
NANTES	4, rue Vauban	814	En travaux
METZ	26, place Saint Simplicie	297	Entièrement loué
BORDEAUX	3, rue Buhan	308	1 lot d'habitation vacant
BORDEAUX	41, rue Ausone	534	Entièrement loué
METZ	22, place des Charrons	238	En travaux / 1 local commercial en exploitation
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	652	En travaux
COLMAR	4 petite rue des blés	433	En travaux
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	305	Entièrement loué
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint Georges	639	En travaux / 2 locaux commerciaux en exploitation
DIJON	11/15 rue de la Manutention	157	En travaux
<b>TOTAL</b>		<b>4 377</b>	

## FOCUS ACQUISITION

La SCPI Pierre Investissement 9 n'est plus en cours de recherche d'actifs. Cette dernière comptabilise à présent 10 immeubles comprenant 4 377 m<sup>2</sup>.

## FOCUS TRAVAUX

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

- **Nantes, 4 rue Vauban** : l'immeuble a été réceptionné le 8 juillet 2020.
- **Metz, 22 Place des Charrons** : la réception est prévue le 28 juillet 2020. Les travaux de finition de platerie et peinture, ainsi que le raccordement en électricité des parties communes sont en cours de réalisation. La commercialisation des lots sera effective en août 2020.
- **Strasbourg, 7 rue des Lentilles** : Les travaux de purge, gros œuvre, façade et menuiseries sont en cours. La consultation pour les corps état secondaire est en cours d'achèvement.
- **Colmar, 4 Petite rue des Blés** : Le permis de construire est déposé. Une investigation supplémentaire des archéologues a eu lieu en mai 2020. Le dossier de consultation des entreprises est en cours d'élaboration. Le démarrage des travaux sera subordonné par le rapport et les prescriptions des archéologues.
- **Bordeaux, 73/75/77, rue du Pas Saint Georges** : La réception de l'immeuble est prévue au le 30 juillet 2020.
- **Lille, 97/99, rue de Jemmapes** : La réception de l'immeuble a été effectué le 10 février 2020. Les lots sont commercialisés.
- **Dijon, 11/15 rue de la Manutention** : Le permis de construire a été reçu à la fin du confinement. Ce dernier est en cours d'instruction.

## 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 :

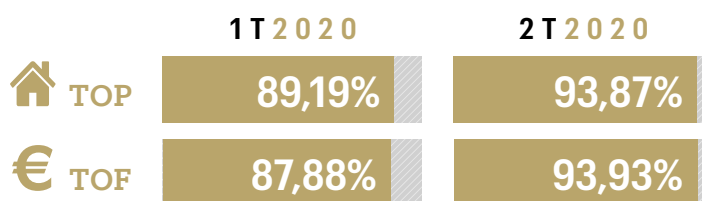
- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge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

## 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.

## 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.