



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 31/12/2020

Nombre de parts émises 32 765
Collecte du semestre 755 000 €
Capital social 26 212 000 €
Capitalisation* 32 765 000 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2020 1 056
Au 31 décembre 2020 1 069

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°22 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

VALIDITÉ DU 01/01/2021
AU 30/06/2021

ÉDITORIAL

Après un an d'une crise sanitaire qui n'a pas encore produit tous ses effets sur l'économie française, le marché du logement a fait preuve d'une forte capacité de résilience.

Pour preuve, le marché de l'ancien a montré une belle résistance avec un volume de transactions d'environ 980 000 ventes proche du record de l'année précédente et des prix toujours orientés à la hausse affichant des augmentations supérieures à celles constatées en 2019.

Sur le marché du neuf et de la construction, les retards dans les programmes en cours et le report de nombre de projets, consécutifs à la mise à l'arrêt des chantiers lors du premier confinement, n'ont pas plus freiné une hausse de prix déjà engagée en 2019.

Une capacité à résister sans doute liée à la relation particulière entre valeur d'usage et valeur d'échange du logement, un actif bien réel qui répond à un besoin primaire, celui de se protéger du froid et de la pluie, télétravail en sus. Comme se nourrir est un besoin essentiel de la vie.

Cette situation en contradiction avec la règle selon laquelle les crises viennent corriger les excès du marché met une nouvelle fois en exergue cette particularité française du déséquilibre chronique entre l'offre et la demande qui pèse sur les prix là où elle est tendue, et creuse les disparités entre les régions.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m ²)	Situation au 31/12/2020
NANTES	4, rue Vauban	814	2 lots vacants
METZ	26, place Saint Simplicie	297	1lot vacant
BORDEAUX	3, rue Buhan	308	Entièrement loué
BORDEAUX	41, rue Ausone	534	1 lot vacant
METZ	22, place des Charrons	238	7 lots vacants / 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	5 lots vacants
DIJON	11/15 rue de la Manutention	157	En travaux
TOTAL		4 377	

FOCUS ACQUISITION

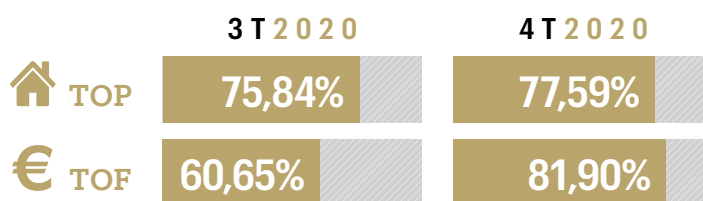
La SCPI Pierre Investissement 9 a signé un compromis de vente pour un immeuble de 649 m² situé en plein cœur de la ville de Metz. La réitération de l'acte interviendra au premier semestre 2021.

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 9 septembre 2020.
- **Metz, 22 Place des Charrons** : L'immeuble a été réceptionné le 23 octobre 2020.
- **Strasbourg, 7 rue des Lentilles** : Les travaux de purge, gros œuvre, façade et menuiseries sont terminés. La première phase des travaux de plomberie et électricité a démarré.
- **Colmar, 4 Petite rue des Blés** : Le permis de construire a été obtenu. Le démarrage des travaux est prévu en avril 2021. La durée des travaux est fixée à 12 mois.
- **Bordeaux, 73/75/77, rue du Pas Saint Georges** : L'immeuble a été réceptionné le 22 octobre 2020.
- **Dijon, 11/15 rue de la Manutention** : Le permis de construire a été obtenu. Le démarrage des travaux est prévu en avril 2021. La durée des travaux est fixée à 12 mois.

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.

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.