

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire **3 040 000 €**
Date d'immatriculation **11/07/2006**
N° RCS Paris **490 940 442**
Visa AMF n°06-17 en date du 01/08/2006.

Situation au 31/12/2023

Nombre de parts émises **3 962**
SCPI fermée à la collecte
Capital social **25 356 800 €**
Capitalisation* **31 696 000 €**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2023 **298**
Au 31 décembre 2023 **298**

VALEUR DE RÉALISATION

3 840,86 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

3 667,92 € / PART

RÉGIME FISCAL

Malraux ancien régime : imputation des déficits fonciers sans limite sur le revenu global.

Montant moyen des travaux défiscalisés pour une part souscrite à 8 000,00 € :

5 804,00 €* / PART
*environ.

Source : Rapport Annuel 2017.

PIERRE INVESTISSEMENT 5

BULLETIN D'INFORMATION - N°61

2^E SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/01/2024
AU 30/06/2024

ÉDITORIAL



Le ralentissement s'est poursuivi pour le marché de l'immobilier résidentiel qui a terminé l'année en net repli. Une décélération qui s'explique par une perte de pouvoir d'achat immobilier des Français de 15% cumulant hausse des taux d'intérêt, inflation et durcissements des conditions d'accès au crédit. Selon la Fnaim, les transactions ont fléchi de 22% totalisant 875 000 ventes qui représentent 240 000 ventes en moins sur l'année pour les professionnels que sont les agents immobiliers et les notaires.

Pour autant, les prix de l'immobilier demeurent à un niveau élevé avec une baisse moyenne de 1%, les plus fortes baisses touchant en majorité les territoires et les villes qui avaient enregistré les plus fortes hausses, l'Île de France avec -3,6% et Paris -5,7%. À quelques exceptions près comme la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les prix ont progressé de 1,7%.

Pour 2024, les professionnels espèrent un atterrissage des taux d'intérêt à mi année qui pourrait resolvabiliser les acheteurs et relancer la dynamique du marché. Il n'en reste pas moins que la crise de l'immobilier en France a des causes profondes et structurelles. Telle la plus emblématique d'entre elles, l'insuffisance de la production de logements neufs qui perdure depuis des décennies et maintient un marché de l'offre et la demande en déséquilibre chronique.

Sources : La finance pour tous, Fnaim.

La Société de gestion

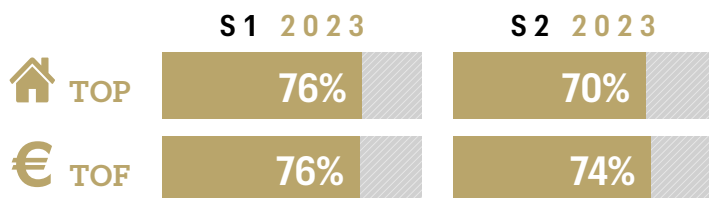
PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m²)	Situation au 31/12/2023
AGDE	16, rue Louis Bages***	433	En travaux
AVIGNON	36, portail Magnanen* et 9, rue Victor Hugo*	360 et 288	En location
BEZIERS	24, rue du Gal Miquel *; 14 et 25, rue Casimir Péret*	235 ; 308 et 156	En cours de liquidation
BEZIERS	9, rue du Puit de la Courte; 36 av. Gambetta *	95 et 304	Vendu / Sous offre d'achat
CARCASSONNE	8, rue de Verdun*	700	En location
CARPENTRAS	77/83, rue Raspail*	674	En location
FIGEAC	24, rue Caviale* et 32, Rue du Faubourg du Pin*	612 et 268	En location
NANCY	43, rue Sainte Catherine*	562	En location
PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer* ; 6, rue de la Manche***; 1, rue Fontaine Neuve* ; 32 rue Grande la Real*	385 ; et 108 ; 182 ; 284	En cours de liquidation
PERPIGNAN	3, rue de la Manche*	210	Sous offre d'achat
PEZENAS	10, rue Barbès*	437,00	En location
ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix*	378	Vendu
ROUEN	37, boulevard de l'Hôpital*	218,00	En location
SAINTES	37, rue Victor Hugo* ; 29 et 41, Rue Berthonnière* ; 9 Ave Gambetta* ; 3, Cours des Apôtres de la Liberté*	280 ; 270 et 204 ; 344 ; 206	En location
SEDAN	2 et 6, rue de Bayle*	493 et 410	En cours de liquidation
TOURCOING	21, rue de la Malsence*	336	Sous promesse
TOURCOING	44, rue des Piats*	59,7	Vendu
VALENCIENNES	13, rue Ferrand*	185	Vendu
TOTAL		10 264	

*Immeuble libre de tout engagement réglementaire. *** Immeuble en travaux suite à un incendie

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l'assemblée générale mixte en date du 30 juin 2021. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Taux d'occupation physique : Le 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 : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

LOYERS ENCAISSÉS :

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s'élève à 306 249 €

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

RELOCATIONS :

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m²)
CARPENTRAS	1	50,00
PERPIGNAN	2	61,20
NANCY	3	185,55
PERPIGNAN	1	57,00
AVIGNON	3	121,25
SAINTES	1	70,97
TOTAL	11	545,97

TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Adresses	Lots/ Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
BEZIERS - 9 rue puit de la courte	Bloc	22/11/2023	86 642 €
ROUBAIX - 128 rue Pierre de Roubaix	Bloc	08/12/2023	425 000 €
TOURCOING - 44 rue des piats	Lots 1, 2, 3, 10, 11, 30, 31, 32, 33 et 34	22/08/2023	407 000 €
VALENCIENNES - 13 bis rue Ferrand	Lot 6	16/10/2023	89 000 €
VALENCIENNES - 13 bis rue Ferrand	Lots 1 et 3	03/10/2023	97 000 €
VALENCIENNES - 13 bis rue Ferrand	Lots 2,4 et 5	12/10/2023	77 000 €

Au cours du deuxième semestre de 2023, quatre cessions ont eu lieu : une à Tourcoing, au 44 rue des Piats, une à Valenciennes, au 13 bis rue Ferrand, une à Béziers, au 9 rue puit de la courte, ainsi qu'une à Roubaix, au 128 rue Pierre de Roubaix.

De plus, une promesse de vente a été signée pour le bien situé au 21 rue de la Malsence à Tourcoing.

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 conditions sont librement débattues entre les parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission fixe de 240 € TTI à la charge de l'acquéreur.

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 recensées 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 jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures. La Société de gestion perçoit une commission de 7,20% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

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

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 27 juin 2023. Faute de quorum, l'assemblée générale a adopté uniquement l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire. C'est en seconde lecture, le 20 juillet 2023, que les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	8 000 €
Nominal :	6 400 €
Prime d'émission :	1 600 €
Minimum :	2 parts
Maximum :	Pas de maximum
Commission de souscription :	14,40% TTI

*Le prix de la part est un rappel de l'historique, du prix de souscription, au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante :

contact@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 2, rue de la Paix, 75002 Paris.

SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.