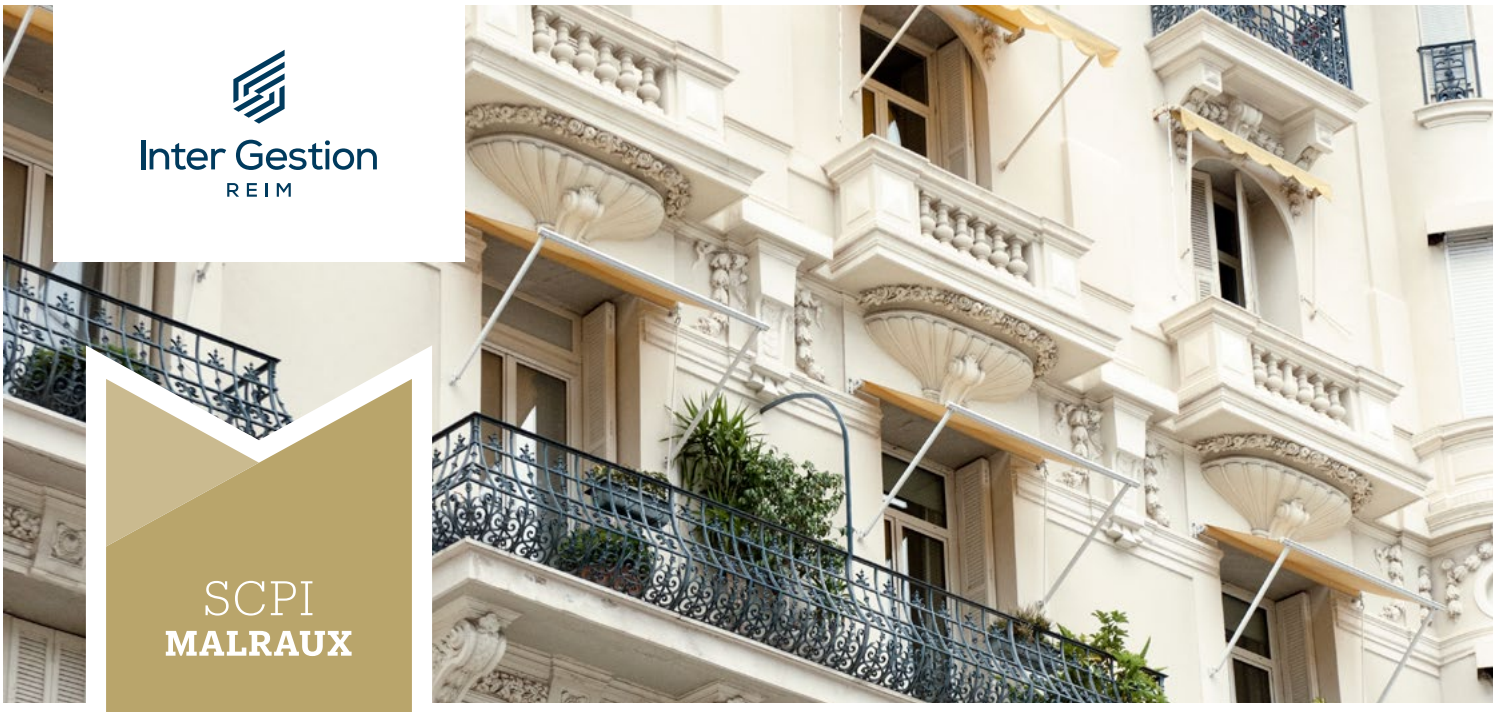
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 9

BULLETIN D'INFORMATION - N°26

2ÈME SEMESTRE 2022
VALIDITÉ DU 01/01/2023
AU 30/06/2023

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 31/12/2022

Nombre de parts émises **33 758**
SCPI fermée à la collecte .
Capital social ..... **27 006 400 €**
Capitalisation* ..... **33 758 000 €**
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er juillet 2022 ..... **1 096**
Au 31 décembre 2022 ..... **1 100**

VALEUR DE RÉALISATION

804,51 € / PART
selon expertises au 31/12/2021.

VALEUR IFI 2022

652,09 € / 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 tervicies 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.

ÉDITORIAL



Dans l'immobilier résidentiel le quatrième trimestre 2022 a été marqué par un ralentissement des ventes d'appartements sur les marchés de l'ancien et du neuf.

L'évolution des taux d'intérêt, la reprise de l'inflation, les corrections pouvant affecter certaines typologies d'actifs sont autant d'interrogations qui poussent les investisseurs à se placer sous le signe de l'attentisme.

Dans ce contexte d'incertitudes les SCPI ont tiré leur épingle du jeu, poursuivant avec succès la diffusion de ce véhicule de placement auprès des épargnants. Les données statistiques devraient confirmer un record de collecte attendu à plus de 10 milliards d'euros sur l'année.

La réalisation des programmes de ventes des patrimoines des SCPI en liquidation se poursuit, la Société de gestion demeurant attentive à la situation des marchés résidentiels très différents selon leur localisation régionale.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 31/12/2022
NANTES	4, rue Vauban	777	1 logement vacant
METZ	26, place Saint-Simplice	292	1 logement vacant
BORDEAUX	3, rue Buhan	307	Entièrement loué
BORDEAUX	41, rue Ausone	529	Entièrement loué
METZ	22, place des Charrons	343	1 logement vacant
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	652	Entièrement loué
COLMAR	4 petite rue des blés	433	En travaux
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	274	Entièrement loué
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	626	1 logement vacant
DIJON	11/15, rue de la Manutention	157	En travaux
METZ	1, En Fournirue	649	En travaux
TOTAL		**5 040**	

FOCUS TRAVAUX

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

- **COLMAR - 4, petite rue des Blés :** La consultation d'entreprise est terminée et la purge du bâtiment l'est également. La réception de cet immeuble est prévue courant 2024. La charpente en bois, la couverture zinguerie ainsi que les ravalements sont les postes prévus au T1 2023.
- **DIJON - 11/15, rue de la Manutention :** La consultation d'entreprises est arrivée à son terme mais suite à la crise sanitaire ainsi qu'à la guerre en Ukraine, les enveloppes budgétaires ont dû être revues à la hausse. Les travaux de révision de l'immeuble ont été réalisés dans leurs entièretés. Nous prévoyons une réception de chantier au T3 2023.
- **METZ – 1, en Fournirue :** Les diagnostics ainsi que la consultation des entreprises sont en cours.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T3 2022	T4 2022
TOP	92,59%	92,91%
TOF	92,89%	92,59%

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 CESSION 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. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou acceptée par elle dans un authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire et par le cessionnaire. 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, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant soit à un autre associé, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion 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 600 € TTI à la charge des acquéreurs ou des donataires.

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

Marché secondaire :
Aucun mouvement.

Vie sociale :
L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 16 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 9).

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.