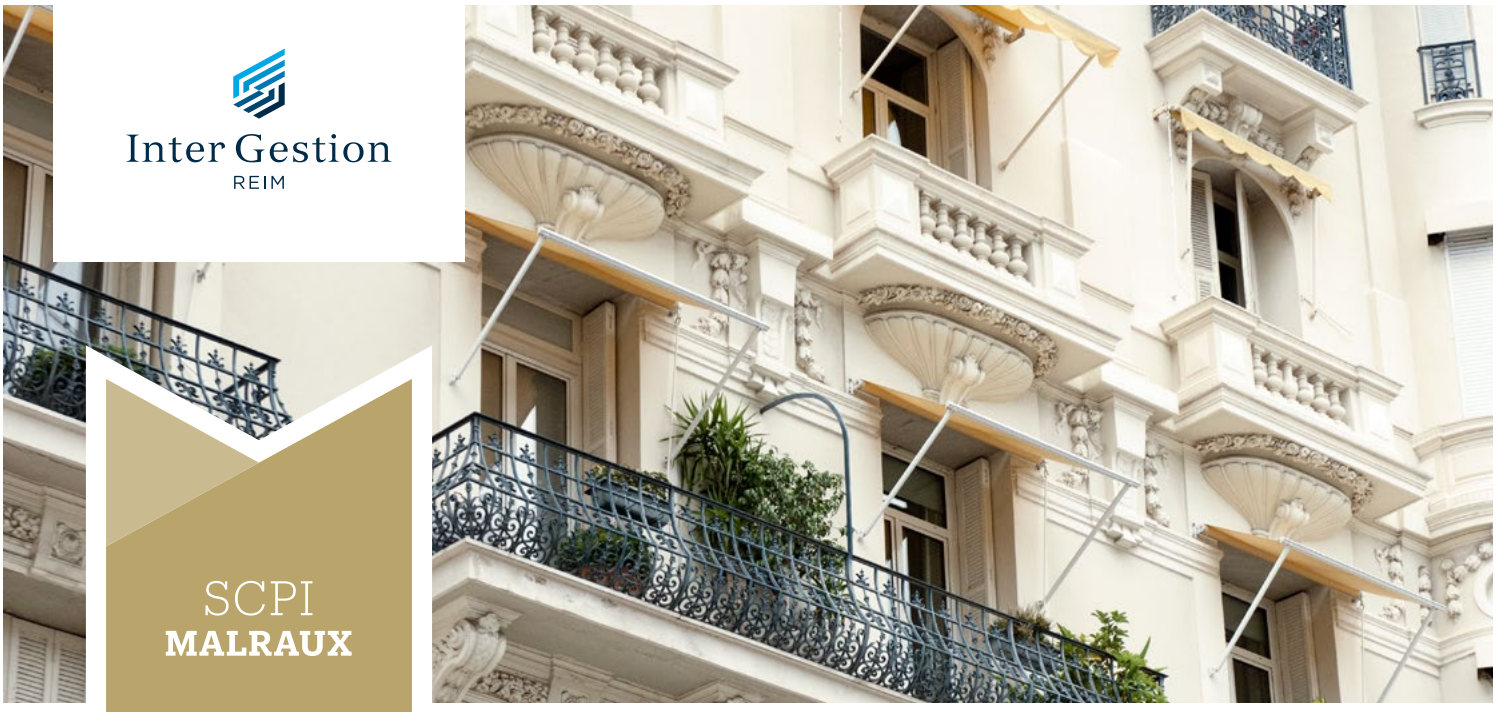
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 3

BULLETIN D'INFORMATION - N°79

1ER SEMESTRE 2020
VALIDITÉ DU 01/07/2020
AU 31/12/2020

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire ..... **914 964,10 €**
Date d'immatriculation **28/12/1999**
N° RCS Paris **428 751 010**
Visa AMF n°00-04 en date du 20/01/2000.

Situation au 30/06/2020

Nombre de parts émises **1 994**
SCPI fermée à la collecte .....
Capital social ..... **12 159 332 €**
Capitalisation* ..... **15 199 165 €**

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er janvier 2020 ..... **232**
Au 30 juin 2020 ..... **231**

VALEUR DE RÉALISATION

3 531,33 € / PART
selon expertises au 31/12/2019.

VALEUR IFI 2020

3 489,87 € / 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 7 622,45 € :

8 266 € / PART
Source : Rapport Annuel 2019.

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 (m²)	Situation au 30/06/2020
SEDAN	9, rue de Bayle	676	En cours de liquidation
MARSEILLE	10/18, rue du Baignoir	791	En cours de liquidation
AVIGNON	57, rue Philonarde ; 20, rue Thiers et 52, rue des Fourbisseurs	217 ; 294 et 174	En cours de liquidation
NANCY	55/59, rue Saint Nicolas	157	En cours de liquidation
VALENCIENNES	84, rue Famars	544	En cours de liquidation
TROYES	5/9, rue Trinité Turennes et 47, rue Clémenceau	1 149 et 311	En cours de liquidation
CARPENTRAS	33, rue David Guillabert	49	En cours de liquidation
TOULON	7, place de l'Amiral Senes	367	En cours de liquidation
POITIERS	54/56, rue Carnot	260	En cours de liquidation
VICHY	9/11, boulevard de Russie	1 556	En location
LE PUY-EN-VELAY	48/50, rue Raphaël	647	En location
METZ	15, rue Enjurue	681	En cours de liquidation
TOTAL		**7 840**	

La SCPI Pierre investissement 3 est dans une phase active de liquidation de son patrimoine qui se traduit par la mise en vente des appartements respectant le critère de délai de location supérieur à neuf ans. A titre informatif, l'ensemble du patrimoine est libre de tout engagement fiscal mise à part l'immeuble de Vichy. Les visites sont en cours sur le patrimoine liquidable. Plusieurs promesses de ventes ont été signées, deux ventes en bloc sur les immeubles de Marseille et Toulon, puis des ventes à découpe sur les immeubles de Troyes, Avignon.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	1 T 2020	2 T 2020
TOP	52,26%	51,37%
TOF	52,42%	50,46%

Les indicateurs de performance sont impactés par la liquidation de la SCPI.

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.

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

SORTIES DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2020

VILLE	LOTS VACANTS	SURFACES VACANTES (EN M²)
TROYES Clémenceau	4	193,21
TROYES Trinite	8	512,70
LE PUY EN VELAY	7	511,90
METZ Jurue	2	242,00
METZ D'enfer	2	133,12
MARSEILLE	4	317,00
POITIERS	3	202,50
VALENCIENNES	7	387,42
AVIGNON Philonarde	2	134,00
AVIGNON Thiers	1	30,00
NANCY	1	67,45
TOULON	3	149,00
SEDAN	4	288,80
VICHY	13	660,85
TOTAL	**61**	**3829,95**

Compte tenu de la liquidation, les locaux vacants ne sont pas mis en relocation mise à part les lots des l'immeubles de Vichy et Puy en Velay.

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 intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

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. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. 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.

Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La Société de gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

La société ne garantit pas la cession des parts.

Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 5% du montant de la transaction.

Conditions de retrait :

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue au statuts (article 7). Les parts remboursées seront annulées. Les demandes de remboursements sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant dans la limite où la clause de variabilité le permet.

La Société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre de la SCPI représentaient au moins 10% des parts émises par la société, la Société de gestion en informera sans délai l'AMF, conformément à l'article L.214-93 du CMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toutes autres mesures appropriées, conformément à l'article L.214-114 du CMF.

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

Vie sociale :

L'assemblée générale extraordinaire du 13 juillet 2018 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI permettant de préparer et de réunir l'ensemble des éléments juridiques, techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes.



RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part : ..... 7 622,45 €
Nominal : ..... 6 097,96 €
Prime d'émission : ..... 1 524,49 €
Minimum : ..... 2 parts
Maximum : ..... Pas de maximum
Commission de souscription : ..... 14,40% TTI

En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur internet (www.inter-gestion.com) ou sur demande (Inter Gestion REIM, 2 Rue de la Paix - 75002 Paris - Agrément AMF n°SGP 12000008 du 29 Février 2012). La notice légale a obtenu le Visa n°00-04 de l'AMF en date du 20 janvier 2000.