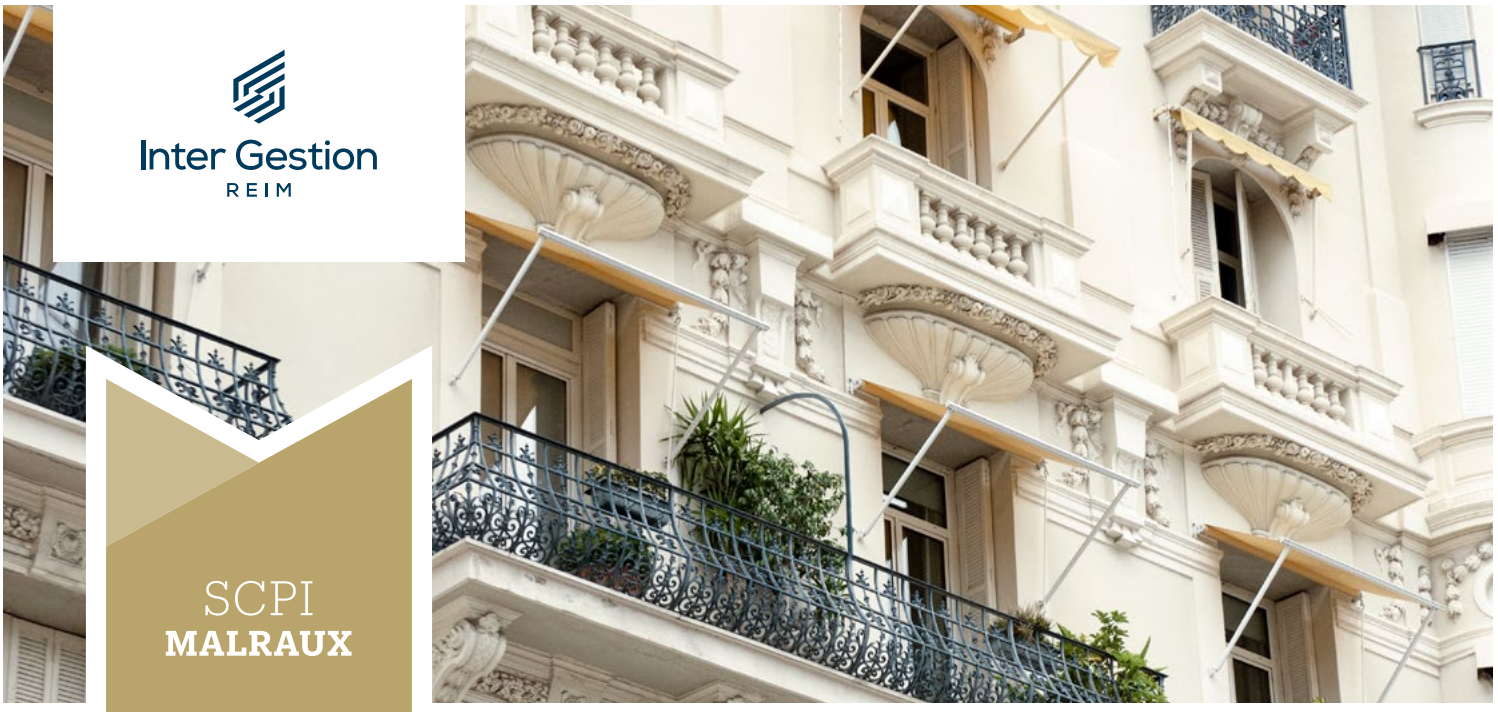
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 9

BULLETIN D'INFORMATION - N°27

1ER SEMESTRE 2023
VALIDITÉ DU 01/07/2023
AU 31/12/2023

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 30/06/2023

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 janvier 2023 ..... 1 100
Au 30 juin 2023 ..... 1 100

VALEUR DE RÉALISATION

789 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

673,66 € / 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



La forte hausse des taux d'intérêt et la reprise de l'inflation ont entraîné un recul de la solvabilité des ménages mettant hors-jeu nombre des candidats à l'acquisition.

Dans le neuf, les promoteurs sont à la peine depuis la crise sanitaire. Confrontés à l'augmentation du coût des matières premières et au rétrécissement des mises en chantier, ils voient aujourd'hui les primo accédants les plus modestes s'éloigner et leurs délais d'écoulement des stocks s'allonger. Dans l'ancien, la baisse des transactions pourrait atteindre 25% avec moins de 900 000 ventes d'ici 2024 (1).

Un nouvel équilibre doit donc se former entre vendeurs et acquéreurs solvables sur le niveau des prix de l'immobilier résidentiel en 2023-2024. Aussi, allons connaître un ajustement graduel et limité des prix de l'ordre de 6% (1) comme l'estiment certains analystes ou bien une chute brutale de 25% (2) comme l'annoncent d'autres observateurs ? La question reste ouverte pour les mois à venir.

La Société de gestion

(1) Analyse groupe BPCE avril 2023.
(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2023
BORDEAUX	3, rue Buhan	307	Entièrement loué
BORDEAUX	41, rue Ausone	529	Entièrement loué
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	626	Entièrement loué
COLMAR	4, petite rue des Blés	433	En travaux
DIJON	11/15, rue de la Manutention	157	En travaux
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	274	Entièrement loué
METZ	26, place Saint-Simplice	292	1 lot vacant
METZ	22, place des Charrons	343	Entièrement loué
METZ	1, en Fournirue	649	En travaux
NANTES	4, rue Vauban	777	Entièrement loué
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	535	Entièrement loué
TOTAL		**4 923**	

FOCUS TRAVAUX

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

- **COLMAR - 4, petite rue des Blés :** Tous les marchés travaux ont été signés. La charpente en bois, la couverture zinguerie ainsi que les ravalements sont terminés. Le cloisonnement, la reprise des planchers et les faux-plafonds sont en cours. La réception de cet immeuble est prévue au T1 2024.
- **DIJON - 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 marchés travaux ont été signés, le chantier a démarré en février 2023. Des problèmes structurels ont été découverts, les travaux de renforcement sont en cours (poutre et plancher en béton). La réception est prévue pour la fin 2023.
- **METZ – 1, en Fournirue :** À la suite de difficultés avec l'architecte des bâtiments de France et la copropriété, le permis de construire est caduc. Un nouveau permis doit être déposé.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T1 2023	T2 2023
TOP	96,23%	98,62%
TOF	92,75%	93,17%

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 mixte de votre SCPI s'est tenue le 28/06/2023 .

L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (Résolutions 1 à 9). Faute de quorum, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 28 juillet 2023, approuvant l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

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.