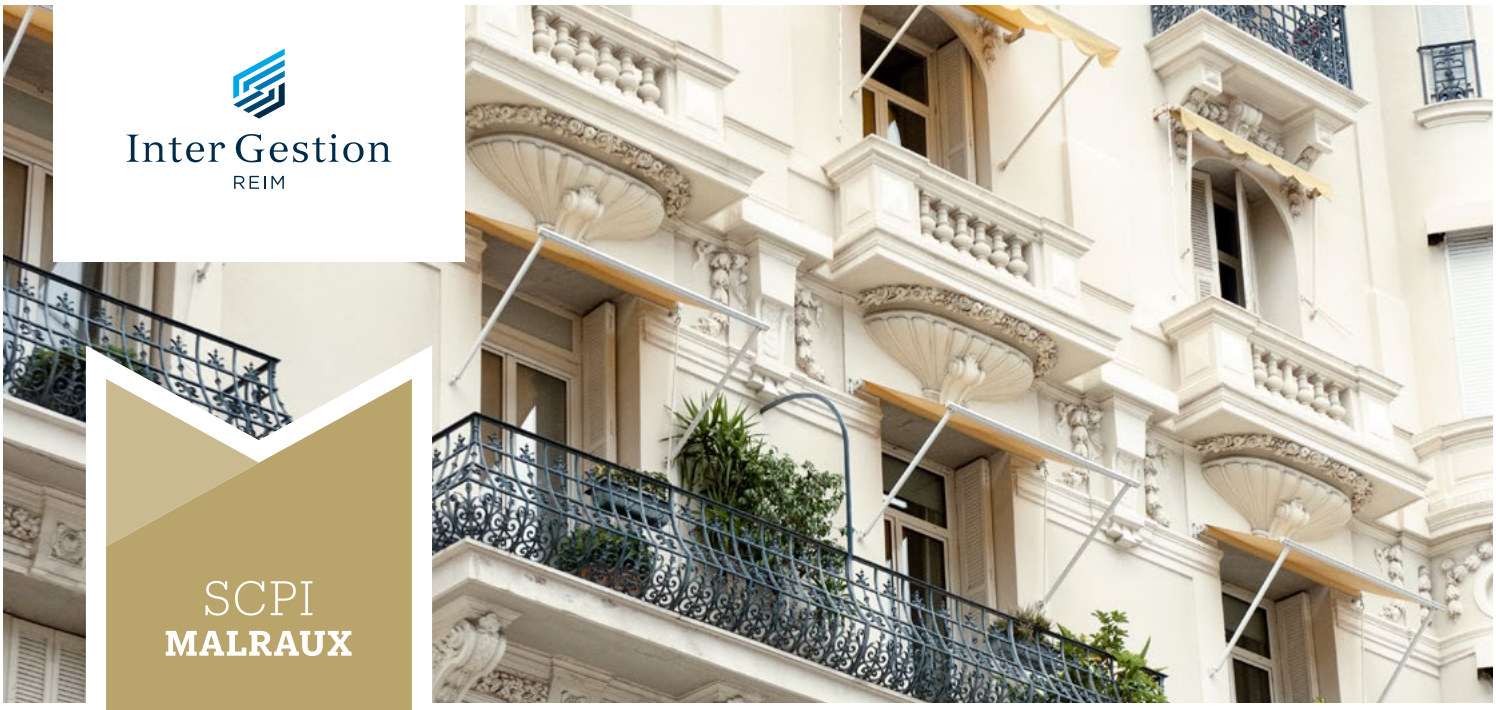
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 3

BULLETIN D'INFORMATION - N°78

2ème SEMESTRE 2019
VALIDITÉ DU 01/01/2020
AU 30/06/2020

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 31/12/2019

Nombre de parts émises 1 994
Collecte du semestre ..... 0 €
Capital social ..... 12 159 332 €
Capitalisation* ..... 15 199 165 €

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

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er juillet 2019 232
Au 31 décembre 2019 232

VALEUR DE RÉALISATION

4 473 € / PART
selon expertises au 31/12/2018.

VALEUR IFI 2019

4 383 € / 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 2018.

ÉDITORIAL

L'année 2019 s'est caractérisée par un regain de tension sur les prix de l'immobilier résidentiel qui affichent selon le baromètre de LPI-SELOGER une hausse nationale moyenne de 4,5%, le prix moyen au m2 s'établissant à 3 384 € dans l'ancien et 4 130 € dans le neuf.

D'après les statistiques des notaires de France, le nombre des transactions dans l'ancien (plus de 5 ans) a dépassé le cap du million pour s'établir à 1 059 000 ventes de logements.

Sur le secteur du logement neuf dont les chiffres ne sont pas connus, la Fédération des Promoteurs Immobiliers anticipe quant à elle un fléchissement des ventes nonobstant une demande soutenue mais une offre sur laquelle pèsent encore trop de contraintes.

Les hausses et les prix moyens traduisent toujours une tendance lourde du marché de creusement des écarts entre les villes qui gagnent et celles qui perdent, là où le dynamisme économique, la vigueur du commerce, les gains de population qui sous-tendent la demande de logements sont présents ou pas.

Au cours de ce semestre, la Société de Gestion a poursuivi ses actions d'arbitrage sur les logements vacants notamment à Marseille, Toulon et Troyes. Dans ce cadre, la SCPI signera courant du 1er trimestre 2020 un compromis de vente pour l'immeuble de Marseille.

Dans le contexte de mise en vente du patrimoine et de réduction de son activité locative, le taux d'occupation physique de la SCPI s'établit à 56%.

Toute l'équipe d'Inter Gestion REIM est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de cette nouvelle année

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m²)	Situation au 31/12/2019
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 location
NANCY	55/59, rue Saint Nicolas	157	En location
VALENCIENNES	84, rue Famars	544	En location
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 location
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 location
TOTAL		**7 873**	

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.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	3 T 2019	4 T 2019
TOP	58,90%	55,96%
TOF	58,47%	57,71%

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

RELOCATIONS : ENTRÉES DU 1ER JUILLET 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

Aucune relocation est intervenue au titre du semestre.

VACANCES : SORTIES DU 1ER JUILLET 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ville	Nombre de lots vacants	Surfaces vacantes (en m²)
TROYES	1	65,00
LE PUY EN VELAY	2	134,20
VICHY	4	197,00
METZ	2	181,00
MARSEILLE	1	68,00
VALENCIENNES	1	73,00
TOTAL	**11**	**718,20**

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.