

## 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 31/12/2023

#### SCPI fermée à la collecte

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 1<sup>er</sup> juillet 2023 ..... 1 100  
Au 31 décembre 2023 ..... 1 101

## 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 ter viciés 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.

# PIERRE INVESTISSEMENT 9

## BULLETIN D'INFORMATION - N°28

2<sup>E</sup> 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
BORDEAUX	3, rue Buhan	307	1 lot vacant
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	Entièrement loué
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** : Le cloisonnement, la reprise des planchers et les faux-plafonds sont achevés. Date de réception prévisionnelle : Mars 2024
- DIJON - 15, rue de la Manutention** : 15, rue de la Manutention : Les travaux de couverture, de ravalement et de gros œuvre sont achevés. L’étape de la distribution (le cloisonnement) pour l’ensemble de l’immeuble est terminée pour les logements, à l’exception des parties communes. Les travaux techniques pour l’électricité sont en cours, de même que la ventilation mécanique contrôlée (VMC) et les sanitaires. La pose de menuiserie intérieure quant à elle est terminée. Date de réception prévisionnelle : Février 2024
- 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

	S 1 2023	S 2 2023
 TOP	97,43%	96,95%
 TOF	92,96%	94,89%

**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 293 323 €.

## RÉLOCATIONS SUR LE SEMESTRE

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s’élève à 293 323 €.

Adresse	Nombres de baux signés	Surfaces louées (en m²)
BORDEAUX - 3, rue Buhan	0	0,0 m²
BORDEAUX - 41, rue Ausone	0	0,0 m²
BORDEAUX - 73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	1	29,5 m²
COLMAR - 4 petite rue des blés	0	0,0 m²
DIJON - 11/15, rue de la Manutention	0	0,0 m²
LILLE - 97/99, rue de Jemmapes	0	0,0 m²
METZ - 26, place Saint-Simplice	1	49,2 m²
METZ - 22, place des Charrons	1	30,2 m²
METZ - 1, en Fournirue	0	0,0 m²
NANTES - 4, rue Vauban	1	46,8 m²
STRASBOURG - 7/7Bis, rue des Lentilles	0	0,0 m²
TOTAL	4	155,7 m²



# 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. 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 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. 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 600 € 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 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.

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 juin 2023. Faute de quorum, l'assemblée générale a adopté uniquement l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire. C'est en seconde lecture, le 26 juillet 2023, que les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées.

## 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.

## RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* : .....	1 000 €
Nominal : .....	800 €
Prime d'émission : .....	200 €
Minimum : .....	5 parts
Maximum : .....	167 parts
Commission de souscription : .....	12% TTI

\*Le prix de la part est un rappel 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.