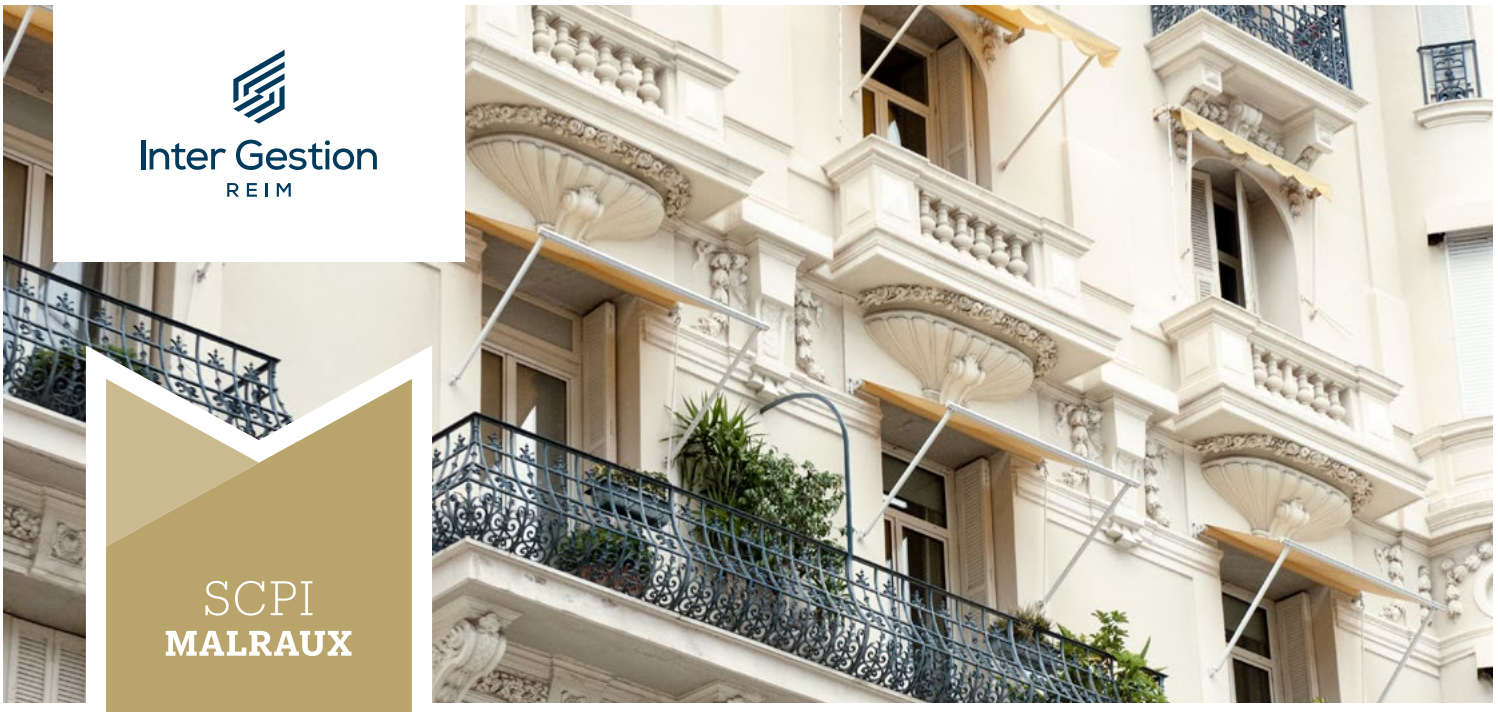
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 4

BULLETIN D'INFORMATION - N°70

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire ..... 1 280 000 €
Date d'immatriculation 16/12/2003
N° RCS Paris 451 226 799
Visa AMF n°04-23 en date du 24/06/2004.

Situation au 31/12/2022

Nombre de parts émises 3 990
SCPI fermée à la collecte .....
Capital social ..... 25 536 000 €
Capitalisation* ..... 31 920 000 €
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1er juillet 2022 371
Au 31 décembre 2022 371

VALEUR DE RÉALISATION

3 519,77 € / PART
selon expertises au 31/12/2021.

VALEUR IFI 2022

3 143,02 € / 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 8 000,00 € :

6 496,00 € / PART

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
SEDAN	9, rue de Bayle	883,58	En location
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	215 et 527	En liquidation / en location
BAYONNE	7, rue Lormand	276	En liquidation
VALENCIENNES	10/12 et 20/20bis, rue Honhon	454 et 341	En location
TROYES	25/27, rue de la Monnaie et 10, place Saint-Pierre	573 et 308	En liquidation / location
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillabert	1 408	En location
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	318 et 821	En liquidation / location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine et 82, rue du Commerce	305 et 496	En liquidation / location
BORDEAUX	9, rue de Guienne	198	En liquidation
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	792	En liquidation
NARBONNE	3, rue Diderot	332	En location
PERPIGNAN	12, rue Porte Canet	391	En location
SAINTES	6, rue Berthonnière	303	En location
TOURCOING	24/26, rue de Renaix ; 142, rue de Menin et 96, rue du Haze	264 ; 182 et 127	En liquidation
TOTAL		**9516**	

TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Ville	Adresse	Lot /Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 5	27/07/2022	119 000 €
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 16 & 24 (parking)	30/08/2022	142 680 €
BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 8	09/09/2022	325 080 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	Lot 3	21/09/2022	165 000 €
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 17	14/10/2022	78 300 €
BAYONNE	7, rue Lormand	Lot 10	15/12/2022	53 000 €

La SCPI Pierre Investissement 4 poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, plusieurs réitérations ont eu lieu notamment à Troyes (rue Saint-Pierre & rue de la Monnaie) et à Bayonne.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	T3 2022	T4 2022
TOP	72,93%	72,45%
TOF	74,50%	72,14%

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.

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 :

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seings privés. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par le gérant dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre les 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, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec 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.

En cas de cession de gré à gré, la Société de gestion perçoit au titre de frais de dossier, une commission fixée à 239,20 € TTC.

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 6% du montant de la transaction.

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.

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 28 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 10).

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part :	8 000 €
Nominal :	6 400 €
Prime d'émission :	1 600 €
Minimum :	2 parts
Maximum :	Pas de maximum
Commission de souscription :	14,40% TTI