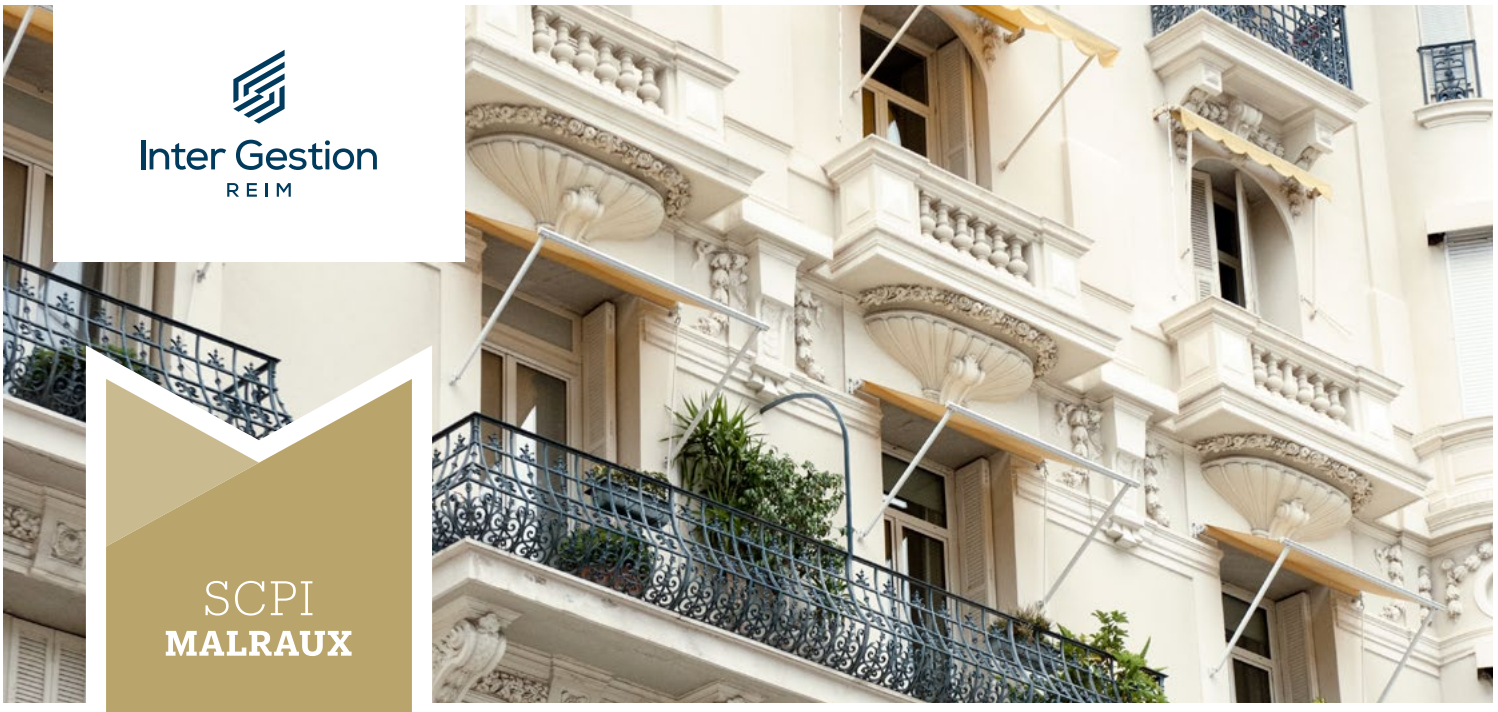
Inter Gestion
REIM



Photos non contractuelles.

SCPI
MALRAUX

PIERRE INVESTISSEMENT 4

BULLETIN D'INFORMATION - N°71

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

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 30/06/2023

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 janvier 2023 371
Au 30 juin 2023 373

VALEUR DE RÉALISATION

3 393,29 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

2 906,39 € / 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



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

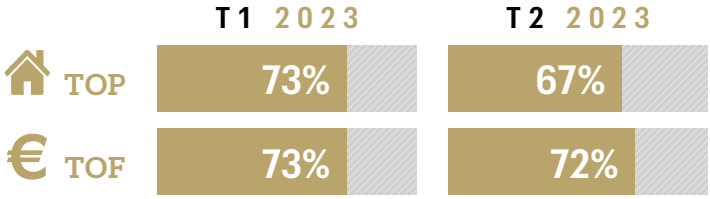
Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2023
SEDAN	9, rue de Bayle	883,58	En location
MARSEILLE	28/32, rue Longue des Capucins	-	Vendu
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	215 et 527	En liquidation / en location
BAYONNE	7, rue Lormand	276	En liquidation
VALENCIENNES	10/12 et 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
BORDEAUX	24, place de la Ferme de Richemont	Lot 4	07/02/2023	291 000
VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lot 2 & 14 (parking)	06/03/2023	159 000
BÉZIERS	18, rue de l'Orb	Lots 5 & 10 (cave)	22/03/2023	53 200
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lot 6	20/04/2023	142 000
VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 4 & 3 (parking)	12/05/2023	76 000
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 2 & 10 (cave)	11/05/2023	122 520
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 7, 8, & 25 (parking)	09/06/2023	205 000
AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 3 & 10 (cave)	25/05/2023	68 808
AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 7 & 14 (cave)	24/05/2023	129 630
AVIGNON	8/10, rue Damette	Lots 4 & 12 (cave)	19/06/2023	123 520
VALENCIENNES	10, rue Honhon	Lots 5 & 9 (parking)	22/06/2023	100 000
TROYES	25/27, rue de la Monnaie	Lots 19 & 20 (caves 13, 14)	21/06/2023	162 000

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, Bordeaux, Valenciennes et Avignon.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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 mixte de votre SCPI s'est tenue le 22 juin 2023. À l'exception des résolutions n°1, 2, 3, 5 et 6, l'ensemble des résolutions figurant à l'ordre du jour a été adopté.

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

*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.