

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire **883 200 €**
Date d'immatriculation **23/11/2010**
N° RCS Paris **528 663 552**
Visa AMF n°10-44 en date du 10/12/2010.

Situation au 30/06/2023

Nombre de parts émises **3 802**
SCPI en liquidation
Capital social **24 332 800 €**
Capitalisation* **30 416 000 €**
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} janvier 2023 **886**
Au 30 juin 2023 **889**

VALEUR DE RÉALISATION

6 272,00 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

6 061,21 € / 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 du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009. Elle représente, respectivement environ 23,4% et 19,5% du montant de leur souscription en 2011 et 2012, soit :

1 872 €* / PART **1 560 €*** / PART
(*environ pour les souscriptions 2011). (*environ pour les souscriptions 2012).

PIERRE INVESTISSEMENT 7

BULLETIN D'INFORMATION - N°43

1^{ER} SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/07/2023
AU 31/12/2023

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.

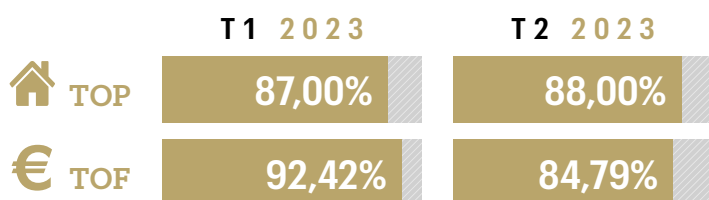
(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 30/06/2023
VANNES	26, rue Saint-Vincent	612	Entièrement loué
VANNES	8, place Maurice Marchais	346	Entièrement loué
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	437	2 lots vacants
BORDEAUX	11/15, quai Bourgeois	349	2 lots vacants
BLOIS	17, rue du Sermon	1 541	4 lots vacants
VANNES	14, rue Saint-Vincent	373	1 lot vacant
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	401	1 lot vacant
COLMAR	9/11, rue des Clefs	757	2 lots vacants
BESANÇON	40, rue d'Arènes	542	Entièrement loué
COLMAR	2, rue du Mouton	347	1 lot vacant sur 6 lots
METZ	3, rue de la Hache	837	Entièrement loué
TOTAL		6 542	

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine a été approuvée lors de la dernière assemblée générale de la SCPI. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Distribution du résultat de l'exercice	En € par Part
2015	20
2016	10
2017	100
2018	105
2019	110
2020	115
2021	105
2022	100

Le dividende annuel 2022 fixé à 100 € par part sera versé fin juillet 2023.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Pour tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires :
contact@inter-gestion.com

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. Pour être opposable à la société, la cession doit lui être signifiée ou acceptée par elle dans un authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. 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. 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 240 euros 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 recensées 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 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. La Société de gestion perçoit une commission de 7,20% TTI sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

Marché secondaire :

Au 31 décembre 2022, une demande de cession de parts est inscrite sur le registre de la société.

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 20 juin 2023. Faute de quorum, l'assemblée générale a adopté uniquement l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire. C'est en seconde lecture, le 13 juillet 2023 que les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	8 000 €
Nominal :	6 400 €
Prime d'émission :	1 600 €
Minimum :	2 parts
Maximum :	20 parts
Commission de souscription :	14% 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.