

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statutaire ..... 800 000 €  
Date d'immatriculation ..... 14/06/2006  
N° RCS Paris ..... 492 606 405  
Visa AMF n°07-15 en date du 24/04/2007.

### Situation au 30/06/2023

Nombre de parts émises ..... 1 323  
SCPI fermée à la collecte .....  
Capital social ..... 8 467 200 €  
Capitalisation\* ..... 10 584 000 €  
\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ..... 125  
Au 30 juin 2023 ..... 125

## VALEUR DE RÉALISATION

1 763,90 € / PART  
selon expertises au 31/12/2022.

## VALEUR IFI 2023

1 700,75 € / 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 € :

5 804,00 € / PART

# PATRIMOINE PIERRE

## BULLETIN D'INFORMATION - N°58

1<sup>ER</sup> 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<sup>(1)</sup>.

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%<sup>(1)</sup> comme l'estiment certains analystes ou bien une chute brutale de 25%<sup>(2)</sup> 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.

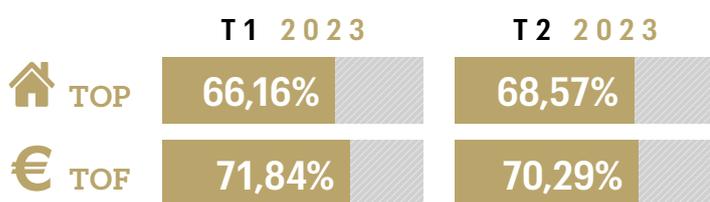
(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2023
AGEN	10, rue des Cornières	582	Vendu
AMIENS	54, rue Jules Barni	434	Entièrement loué
BEZIERS	10, rue Alphonse Mas*	484	5 lots vacants
CHARTRES	7-9, rue du Pot Vert*	295	Entièrement loué
MAMERS	37, place Carnot*	668	4 lots vacants
NEVERS	1, place Guy Coquille*	421	Vendu
SAUMUR	8, rue Montesquieu*	404	Entièrement loué
TOURCOING	23, rue Désurmont	325	Vendu
<b>TOTAL</b>		<b>3 613</b>	

\*Immeuble libre de tout engagement réglementaire

## 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.

## MOUVEMENT LOCATIF SUR LE SEMESTRE

Aucun mouvement locatif sur le semestre.

## VENTES DES ACTIFS DE LA SCPI

La SCPI Patrimoine Pierre poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, votre SCPI a vendu l'immeuble sis 1, place Guy Coquille à Nevers.

Les visites se poursuivent pour vendre les actifs libres de tout engagement fiscal.

## 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.

Les parts sont librement cessibles entre 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, soit à la suite d'une notification, soit du fait de défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Si la cession est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit une commission de cession de parts, un forfait de 240 € TTI.

### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion (par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission de 7,20% TTI sur le montant de la transaction. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

### Vie sociale :

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 16 juin 2023. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 7).

### 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.