

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 4

SCPI
MALRAUX1^{ER} SEMESTRE 2025 | Validité du 01/07/2025 au 31/12/2025

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire1 280 000 €
 Date d'immatriculation16/12/2003
 N° RCS Paris451 226 799
 Visa AMF n°04-23 en date du 24/06/2004.

Situation au 30/06/2025

SCPI en liquidation

Nombre de parts émises3 990
 Capital social25 536 000 €
 Capitalisation*31 920 000 €
 *Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/01/2025377
 Au 30/06/2025377

VALEUR DE RÉALISATION

2 569,58 € / PART selon expertises
au 31/12/2024.

VALEUR IFI 2025

2 505,91 € / 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 € :

6 496,00 € / PART

Éditorial

Une lente reprise du marché de l'ancien semble se dessiner au premier semestre 2025 après deux trimestres de stagnation et trois années de chute ininterrompue.

Les transactions enregistrées sur douze mois à fin février 2025 s'élèvent à 803 000 unités, un niveau proche de celui d'avril 2024, après le point bas d'octobre 2024 à 777 000 unités. Elles portent sur des volumes qui demeurent encore faibles.

Un début de stabilisation des prix est également observé du fait d'un ralentissement sensibles des baisses (-2,4% à octobre 2024 France entière) dans un marché du logement, rappelons-le, extrêmement contrasté.

Selon Notaires de France le début de l'année 2025 marque une stabilisation générale tant sur les volumes que sur les prix, avec une capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels qui s'améliore. Cependant avec une prudence mesurée du fait des incertitudes économiques et politiques qui demeurent malgré un processus de désinflation bien engagé et la poursuite de la baisse des taux directeurs de la BCE.

Le marché du neuf, dans l'impasse depuis plusieurs années, pourrait encore pâtir d'une nouvelle hausse des coûts de construction liée aux négociations internationales sur les droits de douanes.

La Société de gestion, Liquidateur

Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	SURFACES TOTALES (M²)	SITUATION AU 30/06/2025
SEDAN	9 rue de Bayle	472	En liquidation
MARSEILLE	28/32 rue Longue des Capucins	-	Vendu
AVIGNON	10/12 rue Damette	-	Vendu
AVIGNON	5 place Jérusalem	527	En location
BAYONNE	7 rue Lormand	59	En liquidation
VALENCIENNES	10/12 rue Honhon	-	Vendu
VALENCIENNES	20/20bis rue Honhon	-	Vendu
TROYES	25/27 rue de la Monnaie	-	Vendu
TROYES	10 place Saint-Pierre	-	Vendu
CARPENTRAS	97/107 rue des Halles	811	En travaux
CARPENTRAS	33 rue David Guillaibert	633	En liquidation
BEZIERS	18 rue de l'Orb	-	Vendu
BEZIERS	8/10 rue Mairan	821	En liquidation
BLOIS	36 rue Porte Chartraine	-	Vendu
BLOIS	82 rue du Commerce	461	En liquidation
BORDEAUX	9 rue de Guienne	67	En liquidation
CARCASSONNE	130/132 rue de Verdun	792	En liquidation
NARBONNE	3 rue Diderot	65	En liquidation
PERPIGNAN	12 rue Porte Canet	391	En liquidation
SAINTES	6 rue Berthonnière	259	En liquidation
TOURCOING	24/26 rue de Renaix	264	En liquidation
TOURCOING	142 rue de Menin	183	En liquidation
TOURCOING	96 rue du Haze	153	En liquidation
TOTAL		5 956	

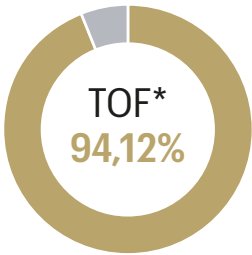
*Le nombres de lots comprends egalement les caves et les stationnements

Tableau des ventes du semestre

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 2 & 8	27/01/2025	63 000 €
TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 1,9,18,21,22	29/01/2025	45 000 €
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 4 & 10	27/02/2025	80 780 €
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 1 & 7	07/03/2025	42 498 €
TROYES	25/27 rue de la Monnaie	Lots 4/12 & 15	02/04/2025	85 000 €
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 6 & 12	08/04/2025	66 200 €
BAYONNE	7 rue Lormand	Lots 1 & 9	18/04/2025	210 000 €
TOTAL				592 478 €

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 Narbonne, Troyes et Bayonne.

Taux d'Occupation Financier



LOCAUX OCCUPÉS	94,12%
Locaux occupés sous franchise	0,00%
VACANCE LOCATIVE	5,88%
TOF vacants sous promesse de vente	5,88%
TOF locaux vacants en restructuration lourde ou notre DPE +2%	0,00%
TOF vacants en recherche de locataire	0,00%

* 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.

Ce taux est calculé sur l'ensemble du patrimoine, à l'exception des logements en cours de vente. L'interprétation de cet indicateur doit être nuancée durant les périodes de mise en vente du patrimoine.

Loyers encaissés

Le montant des loyers encaissés au titre du premier semestre s'élève à 166 234 €.

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 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. 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 239,20 euros TTC 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 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 5% du montant de la transaction.

Conditions de retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue au statuts (ARTICLE 7). Les parts remboursées seront annulées. Les demandes de remboursements sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant dans la limite où la clause de variabilité le permet.

La Société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. S'il s'agirait qu'une ou plusieurs demandes de retrait

inscrites depuis plus de douze mois sur le registre de la SCPI représentaient au moins 10% des parts émises par la société, la Société de gestion en informera sans délai l'AMF, conformément à l'article L.214-93 du CMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toutes autres mesures appropriées, conformément à l'article L.214-114 du CMF.

Marché secondaire

Aucun mouvement.

Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 18/06/2025. Les résolutions à titre ordinaire n°1, 2, 4, 5, 6 et 7 ont été rejetées, les autres résolutions présentées 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 :	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.

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 : 38 avenue de l'Opéra, 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.

Pierre Investissement 4

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°04-23 en date du 24/06/2004 • RCS PARIS : 451 226 799 • Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Société en liquidation.

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.