

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 4

SCPI
MALRAUX2^{ÈME} SEMESTRE 2025 | Validité du 01/01/2026 au 30/06/2026

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 31/12/2025

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 01/07/2025377
 Au 31/12/2025381

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

En baisse de 17% sur 2024, les SCPI résidentielles, fiscales et non fiscales, représentent 1,8% de la collecte nette globale, qui a atteint 4,5 milliards d'euros en 2025.

L'attrait pour les SCPI investies en immobilier locatif – ancien ou neuf – s'est inéluctablement étioilé au rythme des réformes successives ayant conduit à la réduction, puis à la suppression de plusieurs dispositions fiscales favorables qui leur étaient attachées.

Sur la période de référence de septembre 2024 à septembre 2025, le marché de l'ancien affiche toutefois une dynamique contrastée, avec une progression en volume de 11% et un nombre de ventes estimé à 921 000 unités. Après plusieurs années marquées par un ajustement significatif des prix à la baisse, le marché semble désormais entrer dans une phase de stabilisation, voire de légère hausse⁽¹⁾.

Dans ce contexte de recomposition du marché immobilier, il n'est pas exclu que de nouvelles mesures budgétaires soient prises afin de soutenir la production de logements et favoriser l'accession à la propriété. Comme l'a déclaré la présidente de la C.E. PAC⁽²⁾, Christine Fabresse, rappelons que « trois millions de Français sont dans l'attente d'un logement social ».

La Société de gestion

(1) Source : Conseil Supérieur du Notariat.

(2) C.E. PAC : Caisse d'Épargne Provence Alpes Cote d'Azur.

Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOTS CÉDÉS	NOMBRE RESTANT À CEDER	SITUATION AU 31/12/2025
AVIGNON	5 place jerusalem	7	0	7	En liquidation
BORDEAUX	24 ferme de richemont	8	7	1	En liquidation
SEDAN	9 rue de Bayle	11	8	3	En liquidation
BAYONNE	7 rue Lormand	9	8	1	En liquidation
CARPENTRAS	97/107 rue des Halles	6	0	6	En travaux
CARPENTRAS	33 rue David Guillaibert	5	0	5	En liquidation
BEZIERS	8/10 rue Mairan	14	0	14	En liquidation
BLOIS	82 rue du Commerce	9	0	9	En liquidation
CARCASSONNE	130/132 rue de Verdun	9	0	9	En liquidation
PERPIGNAN	12 rue Porte Canet	4	0	4	En liquidation
SAINTES	6 rue Berthonnière	5	3	2	En liquidation
TOURCOING	24/26 rue de Renaix	2	2	2	En liquidation
TOURCOING	142 rue de Menin	3	2	1	En liquidation
TOURCOING	96 rue du Haze	2	1	1	En liquidation
TOTAL		94	31	65	

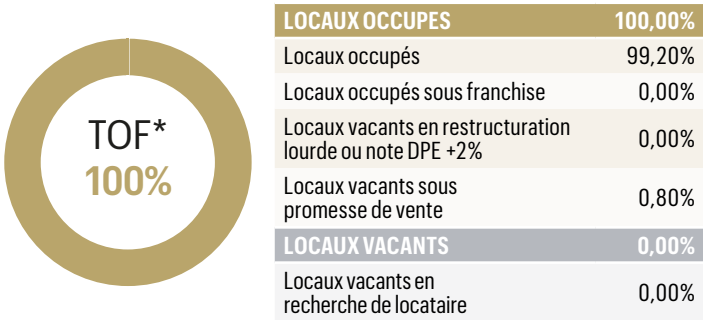
*Le nombres de lots comprends egalement les caves et les stationnements

Tableau des ventes du semestre

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 5	13/06/2025	88 990 €
NARBONNE	3 rue Diderot	Lots 3 & 9	17/07/2025	72 030 €
SAINTES	6 rue Berthonnière	Lot 28	29/08/2025	126 500 €
SEDAN	9 rue de bayle	Lots 20 & 42	11/07/2025	78 300 €
				365 820 €

La SCPI Pierre Investissement 4 poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, plusieurs ventes ont eu lieu notamment à Narbonne, Saintes et Sedan.

Taux d’Occupation Financier



*** 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 second semestre s’élève à 158 168,01€.

Tableau des ventes du semestre

ADRESSES	LOT /BLOC	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
NARBONNE – 3 rue Diderot	Lots 5	13/06/2025	88 990 €
NARBONNE – 3 rue Diderot	Lots 3 & 9	17/07/2025	72 030 €
SAINTES – 6 rue Berthonnière	Lot 28	29/08/2025	126 500 €
SEDAN – 9 rue de Bayle	Lots 20 & 42	11/07/2025	78 300 €
SEDAN – 9 rue de Bayle	Lots 19 & 46	17/07/2025	60 000 €
TOTAL			425 820 €

La SCPI Pierre Investissement 4 poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, plusieurs ventes ont eu lieu notamment à Narbonne, Saintes et Sedan.

Tableau des actifs sous promesse de vente

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	SURFACE (M²)
SEDAN	9 rue de Bayle	3	59,88

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'avérait 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.

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 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.