

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 4

SCPI
MALRAUX1^{ER} SEMESTRE 2026 | Validité du 01/07/2026 au 31/12/2026

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 30/06/2026

SCPI en liquidation

Nombre de parts émises 3 990
 Capital social 25 536 000 €
 Capitalisation* 31 920 000 €

*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/01/2026 381
 Au 30/06/2026 380

VALEUR DE RÉALISATION

2 055,39 € / PART selon expertises
au 31/12/2025.

VALEUR IFI 2026

1 739,21 € / 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

Dans un contexte géopolitique international instable et face à la crainte de tensions inflationnistes, la BCE a procédé, en juin, à une hausse de ses taux directeurs. Cette décision a mécaniquement entraîné une augmentation des taux d'intérêt et continue de peser sur la capacité d'emprunt des ménages.

D'après Se Loger, le marché de l'immobilier résidentiel ancien affiche une reprise mesurée sur le premier semestre. Les prix progressent légèrement, soutenus par les zones rurales et les grandes villes, tandis que les délais de vente se réduisent.

Cependant, cette dynamique doit être relativisée, le marché demeurant encore très éloigné d'un véritable rétablissement. Si la fièvre semble légèrement retomber par période, la convalescence est encore longue.

L'analyse de Foncia confirme ce constat : après une embellie en début d'année, le marché des transactions dans l'immobilier ancien a connu un net ralentissement dès le mois de mars, avec un recul des ventes de 7% au global sur le semestre. Sur le marché locatif, le déséquilibre entre l'offre et la demande atteint un niveau critique dans les grandes agglomérations.

Comme le souligne Zahir Keenoo, président de Foncia ADB⁽¹⁾, leader sur le marché locatif : « La demande locative explose alors que l'offre continue à se contracter (...) Mais l'engagement des professionnels ne suffira pas à lui seul à résorber la crise. (...) La France a besoin d'un véritable choc de confiance en faveur du logement avec un cadre fiscal et réglementaire stable, lisible et durable ».

La Société de gestion

(1) Foncia Administration de Biens.

Patrimoine immobilier

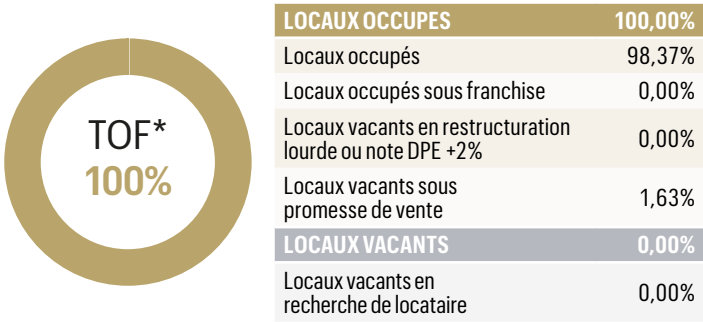
VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOTS CÉDÉS	NOMBRE RESTANT À CEDER	SITUATION AU 30/06/2026
AVIGNON	5 place jerusalem	7	0	7	En liquidation
BORDEAUX	24 ferme de richemont	8	7	1	En liquidation
SEDAN	9 rue de Bayle	11	10	1	En liquidation
BAYONNE	7 rue Lormand	9	8	1	En liquidation
CARPENTRAS	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	2	12	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	35	61	

Tableau des ventes du semestre

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	DATE DE LA VENTE	PRIX NET VENDEUR
BEZIERS	8/10 rue Mairan	Lots 12 et 6	13/05/2026	70 000 €
BEZIERS	8/10 rue Mairan	Lots 15 et 7	19/05/2026	74 240 €
SEDAN	9 rue de Bayle	Lots 3 et 52	03/04/2026	38 000 €
SEDAN	9 rue de Bayle	Lots 2 et 47	21/04/2026	51 500 €
TOTAL				233 740 €

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 premier semestre s’élève à 133 202,95 €.

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, deux ventes ont eu lieu à Béziers.

Tableau des actifs sous promesse de vente

A ce jour une promesse de vente a été signée sur l’actif de Tourcoing au 24/26 rue de Renaix.

VILLES	ADRESSES	LOT /BLOC	SURFACE (M²)
TOURCOING	24/26 rue de Renaix	2	136

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.

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.

Marché secondaire

Au 30/06/2026, aucun ordre de vente ou d'achat de parts n'était inscrit sur le registre.

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.

Vie sociale

Une assemblée générale extraordinaire de votre SCPI s'est tenue le 8 janvier 2026. Faute de quorum, les résolutions à caractère extraordinaire ont fait l'objet d'une seconde lecture le 27 janvier 2026 et l'ensemble des résolutions a été rejeté.

Une assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 18 juin 2026 et l'ensemble des résolutions a été adopté, à l'exception de la première, de la deuxième, de la sixième, de la septième, de la douzième, de la quatorzième, de la quinzième et de la seizième résolutions.

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 : relation.associe@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.