

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 31/12/2023

Nombre de parts émises 3 990
SCPI fermée à la collecte
Capital social 25 536 000 €
Capitalisation* 31 920 000 €
*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} juillet 2023 373
Au 31 décembre 2023 373

VALEUR DE RÉALISATION

3 393,29 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

2 906,39 € / 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 € :

6 496,00 € / PART

PIERRE INVESTISSEMENT 4

BULLETIN D'INFORMATION - N°72

2^E SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/01/2024
AU 30/06/2024

ÉDITORIAL



Le ralentissement s'est poursuivi pour le marché de l'immobilier résidentiel qui a terminé l'année en net repli. Une décélération qui s'explique par une perte de pouvoir d'achat immobilier des Français de 15% cumulant hausse des taux d'intérêt, inflation et durcissements des conditions d'accès au crédit. Selon la Fnaim, les transactions ont fléchi de 22% totalisant 875 000 ventes qui représentent 240 000 ventes en moins sur l'année pour les professionnels que sont les agents immobiliers et les notaires.

Pour autant, les prix de l'immobilier demeurent à un niveau élevé avec une baisse moyenne de 1%, les plus fortes baisses touchant en majorité les territoires et les villes qui avaient enregistré les plus fortes hausses, l'Île de France avec -3,6% et Paris -5,7%. À quelques exceptions près comme la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les prix ont progressé de 1,7%.

Pour 2024, les professionnels espèrent un atterrissage des taux d'intérêt à mi année qui pourrait resolvabiliser les acheteurs et relancer la dynamique du marché. Il n'en reste pas moins que la crise de l'immobilier en France a des causes profondes et structurelles. Telle la plus emblématique d'entre elles, l'insuffisance de la production de logements neufs qui perdure depuis des décennies et maintient un marché de l'offre et la demande en déséquilibre chronique.

Sources : La finance pour tous, Fnaim.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

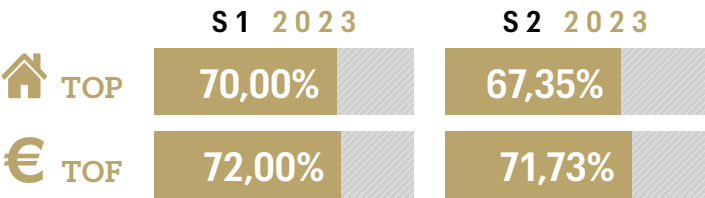
Ville	Adresse	Surface totale (m²)	Situation au 31/12/2023
SEDAN	9, rue de Bayle	808	En liquidation
MARSEILLE	28/32, rue Longue des Capucins	-	Vendu
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	60 et 527	En liquidation / en location
BAYONNE	7, rue Lormand	134	En liquidation
VALENCIENNES	10/12 et 20/20Bis, rue Honhon	200 et 168	En location
TROYES	25/27, rue de la Monnaie et 10, place Saint-Pierre	250 et 132	En liquidation / location
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillaubert	1 408	En location
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	198 et 821	En liquidation / location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine et 82, rue du Commerce	305 et 461	En liquidation / location
BORDEAUX	9, rue de Guienne	67	En liquidation
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	792	En liquidation
NARBONNE	3, rue Diderot	332	En location
PERPIGNAN	12, rue Porte Canet	391	En location
SAINTES	6, rue Berthonnière	259	En location
TOURCOING	24/26, rue de Renaix ; 142, rue de Menin et 96, rue du Haze	264; 183 et 127	En liquidation
TOTAL		7 886	

TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Ville	Adresse	Lot /Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lot 5 & (9 parking)	22/06/2023	100 000 €
VALENCIENNES	20 rue Honhon	lot 4 & 12 (parking)	23/06/2023	113 000 €
BEZIERS	18 rue de l'Orb	lot 2 & 9 (cave)	06/07/2023	63 000 €
VALENCIENNES	20 rue Honhon	lot 5 & 8 (parking)	26/07/2023	117 000 €
SAINTES	6 rue Berthonnière	lot 29	04/08/2023	86 000 €
TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 7	31/08/2023	163 800 €
BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 4	07/09/2023	140 000 €
VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lot 1 & 7 (parking)	14/09/2023	131 000 €
BAYONNE	7 rue Lormand	Lot 5	03/10/2023	310 000 €
VALENCIENNES	10 rue Honhon	Lot 3 & 15 (parking)	03/10/2023	95 000 €
BEZIERS	18 rue de l'Orb	Lot 7 (parking)	19/10/2023	10 000 €
BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lot 14 (parking)	23/11/2023	20 000 €
TROYES	10 place Saint-Pierre	Lot 8	22/12/2023	195 000 €
BORDEAUX	24 Place de la ferme Richemont	Lot 4 & (9 + 11 parking)	18/12/2023	310 000 €

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 Troyes, Bordeaux, valenciennes et Avignon.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Les indicateurs de performance sont impactés par la liquidation de la SCPI.

Taux d'occupation physique : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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.

LOYERS ENCAISSÉS :

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s'élève à 205 946 €.

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 € 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 6% 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 de l'historique, 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 : 2, rue de la Paix, 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.