

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 4

Rapport Annuel

2024

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 36** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 4

Société civile de placement immobilier en liquidation
38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 451 226 799
Visa AMF n° 04-23 du 24 juin 2004

Organe de gestion et liquidateur

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

Président-directeur général :
Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué :
Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué :
Monsieur Émilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : TALENZ Alteis AUDIT SAS, domicilié 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 Caen cedex 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Conseil de surveillance

Monsieur Frédéric BESVEL (Président), Monsieur Philippe DESHAYES, Monsieur Didier ELWART, Monsieur Jean-Claude BELLANGER, Monsieur Luc LE FLOCH, Monsieur Christian LE ROUX et Monsieur Patrick HANS.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Panorama 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021. ⁽¹⁾

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



Gilbert Rodriguez

Président Directeur Général

Chiffres clés



7

31,9 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 574 m²



Répartis sur 19 immeubles⁽¹⁾

377



Associés de la SCPI⁽¹⁾

2 570 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾

(1) Au 31 décembre 2024.

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Durée de vie de la SCPI

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 13 juillet 2018, ont approuvé la résolution relative à la dissolution anticipée de la SCPI, étape qui peut durer plusieurs années, jusqu'à la prononciation de sa radiation.

Évolution du capital

La SCPI est fermée à la collecte.

Au 31 décembre 2024, le capital de Pierre Investissement 4 est composé de 3 990 parts réparties entre 377 associés.

| ANNÉE | MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | NOMBRE DE PARTS AU 31/12 | NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 |
|-------|--|-----------------------------|-------------------------------|
| 2020 | 25 536 000 € | 3 990 | 364 |
| 2021 | 25 536 000 € | 3 990 | 369 |
| 2022 | 25 536 000 € | 3 990 | 371 |
| 2023 | 25 536 000 € | 3 990 | 373 |
| 2024 | 25 536 000 € | 3 990 | 377 |

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est inscrit sur le registre au cours de l'exercice.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

| ANNÉE | NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | % PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS) | DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS | RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €) |
|-------|------------------------------|--|---|-----------------------------------|---|
| 2020 | - | - | - | - | - |
| 2021 | - | - | - | - | - |
| 2022 | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - |
| 2024 | - | - | - | - | - |

Emprunt de la société

L'emprunt d'un montant total de 8 942 826 €, souscrit le 1^{er} mars 2019 auprès de la SOCFIM au taux fixe initial de 1,7% en in fine, a été intégralement remboursé au 31 décembre 2024.

| DATE DE DÉPART | BANQUE | TYPE DE REMBOURSEMENT | MONTANT | DURÉE | UTILISATION | MONTANT REMBOURSÉ | TAUX INITIAL | DATE DE REMBOURSEMENT |
|-------------------|--------------|--------------------------|-------------|-------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 01/03/2019 | CFF (SOCFIM) | IN FINE | 8 942 826 € | 4 ans | 100,00% | 8 942 826 € | 1,70% Taux fixe | 31/12/2024 |
| | | | 8 942 826 € | | | 8 942 826 € | | |

Patrimoine immobilier

Immeubles

Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La SCPI a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la restauration complète d'immeubles d'habitation, et notamment d'immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes françaises, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

Ci-après la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 4 :

| VILLE | ADRESSE | NOMBRE DE S | SITUATION AU 31/12/2024 (SURFACE DÉTENUE EN M²) |
|--------------|--|-------------|---|
| AVIGNON | 10/12, rue Damette | 1 | 60 |
| AVIGNON | 5/5bis, rue Jerusalem | 7 | 527 |
| BAYONNE | 7, rue Lormand | 2 | 134 |
| BÉZIERS | 18, rue de L'orb | 1 | Parking |
| BÉZIERS | 8/10, rue Mairan | 14 | 821 |
| BLOIS | 82, rue du Commerce | 9 | 461 |
| BORDEAUX | 9, rue Guienne | 2 | 67 |
| CARCASSONNE | 130/132, rue de Verdun | 9 | 792 |
| CARPENTRAS | 107 rue des Halles et 33 rue David Guillaibert | 11 | 1408 |
| NARBONNE | 3, rue Diderot | 6 | 332 |
| PERPIGNAN | 12, porte Canet | 4 | 391 |
| SAINTES | 6, rue Berthonnière | 4 | 259 |
| SEDAN | 9, rue de Bayle | 5 | 472 |
| TOURCOING | 24/26, rue de Renaix | 2 | 264 |
| TOURCOING | 142, rue de Menin | 1 | 183 |
| TOURCOING | 96, rue du Haze | 1 | 153 |
| TROYES | 25/27, rue de la Monnaie | 4 | 199 |
| VALENCIENNES | 10/12, rue HonHon | 2 | 52 |

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, liquidateur, en collaboration avec le conseil de surveillance a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe par permettant de tirer les prix de cession au plus haut. Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

Les fonds issus des ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes de liquidation aux associés.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des actifs est libre de toute contrainte de détention obligatoire.

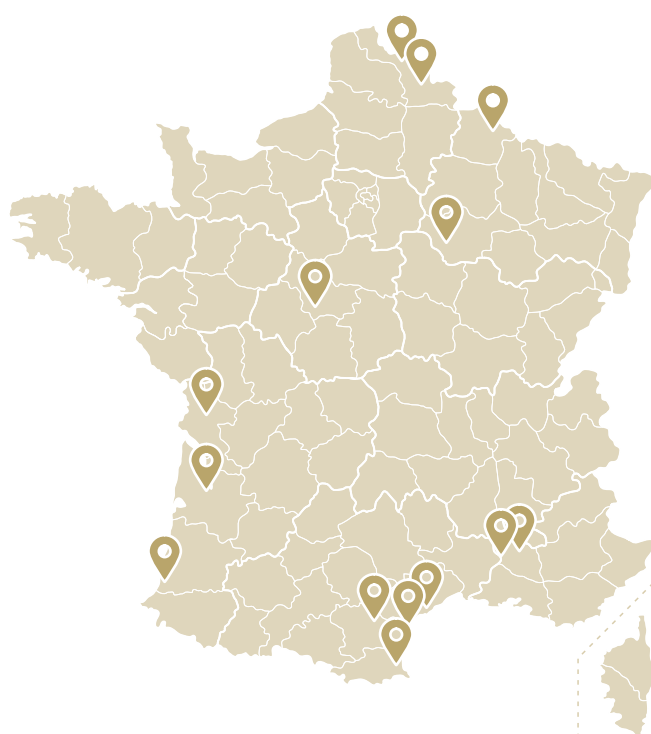
Ci-dessous la liste des immeubles/s vendus depuis la mise en liquidation de la SCPI Pierre Investissement 4 :

| DATE | VILLE | ADRESSE | BLOC / LOT | SURFACE (M²) | PRIX NET VENDEUR |
|-------------------|-----------|---------------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 02/03/2020 | TOURCOING | 144/146, rue du Menin | 2 | 120 | 130 000 € |
| 16/07/2020 | MARSEILLE | 28/32, rue des Capucins | Bloc | 752 | 1 445 000 € |
| 15/10/2020 | BORDEAUX | 24, place de la ferme Richemont | 5 & 12 (cave) | 38 | 200 000 € |
| 23/10/2020 | TOURCOING | 100, rue du Haze | Bloc | 150 | 215 000 € |
| 14/12/2020 | BORDEAUX | 24, place de la ferme Richemont | 2 & 11 (cave) | 38 | 195 000 € |
| 14/12/2020 | BORDEAUX | 24, place de la ferme Richemont | 13 (Parking) | | 20 000 € |
| ANNÉE 2020 | | | | 1097 | 2 205 000 € |
| 23/02/2021 | TOURCOING | 144/146, rue du Menin | 1 | 80 | 113 000 € |
| 21/07/2021 | AVIGNON | 8/10, rue Damette | 5 & 9 (cave) | 28,6 | 68 640 € |

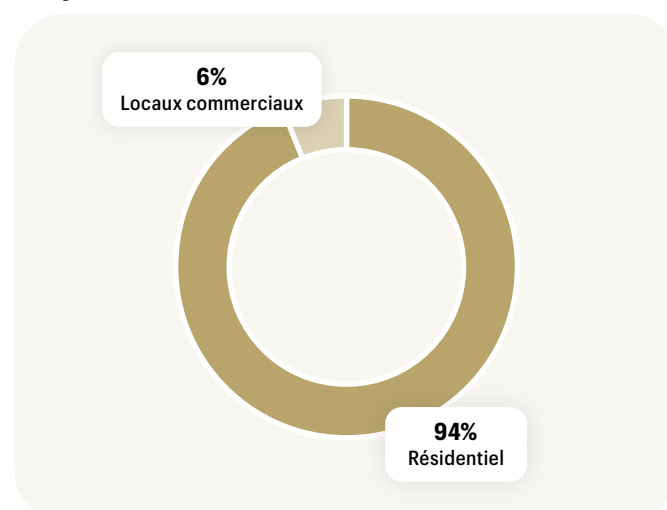
| DATE | VILLE | ADRESSE | BLOC / LOT | SURFACE (M²) | PRIX NET VENDEUR |
|-------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| 21/07/2021 | BORDEAUX | 24, place de la ferme Richemont | 6 & 8 | 72,8 | 340 000 € |
| 16/09/2021 | AVIGNON | 8/10, rue Damette | 6 & 11 (cave) | 56,9 | 129 630 € |
| 21/10/2021 | BAYONNE | 7, rue Lormand | 7 | 92,4 | 300 000 € |
| 17/11/2021 | BAYONNE | 7, rue Lormand | 6 | 108,4 | 350 000 € |
| 13/12/2021 | TROYES | 10, place Saint-Pierre | 1 & 6 | 77,9 | 183 000 € |
| 14/12/2021 | TROYES | 10, place Saint-Pierre | 2 | 38,72 | 91 000 € |
| ANNÉE 2021 | | | | 556 | 1 575 270 € |
| 02/03/2022 | AVIGNON | 8/10 rue Damette | 1 & 15(cave) | 29,4 | 71 000 € |
| 10/03/2022 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 4 | 31,67 | 75 000 € |
| 30/05/2022 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 2 | 93,3 | 330 000 € |
| 28/06/2022 | BORDEAUX | 24 Place de la ferme Richemont | 1 & 10 (cave) | 59,6 | 318 000 € |
| 27/07/2022 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 5 | 55,1 | 119 000 € |
| 30/08/2022 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 16 & 24(parking) | 68,09 | 142 680 € |
| 09/09/2022 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 8 | 103,2 | 325 080 € |
| 21/09/2022 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 3 | 72,22 | 165 000 € |
| 14/10/2022 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 17 | 36,6 | 78 300 € |
| 15/12/2022 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 10 | 50,6 | 53 000 € |
| 22/12/2022 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 24 & 45 (cave) | 72,32 | 66 000 € |
| ANNÉE 2022 | | | | 672 | 1 743 060 € |
| 24/05/2023 | AVIGNON | 8/10 rue Damette | 7 & 14 (Cave) | 56,6 | 129 630 € |
| 25/05/2023 | AVIGNON | 8/10 rue Damette | 3 & 10 (Cave) | 28,28 | 68 808 € |
| 19/06/2023 | AVIGNON | 8/10 rue Damette | 4 & 12 (Cave) | 55,2 | 134 260 € |
| 07/09/2023 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 4 | 44,15 | 140 000 € |
| 03/10/2023 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 5 | 89,73 | 310 000 € |
| 22/03/2023 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 5 & 10 (cave) | 55,12 | 53 200 € |
| 06/07/2023 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 2 & 9 (cave) | 65,66 | 63 000 € |
| 19/10/2023 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 7 (parking) | | 10 000 € |
| 07/02/2023 | BORDEAUX | 24 Place de la ferme Richemont | 4 | 75,7 | 291 000 € |
| 23/11/2023 | BORDEAUX | 24 Place de la ferme Richemont | 14 (parking) | | 20 000 € |
| 18/12/2023 | BORDEAUX | 24 Place de la ferme Richemont | 1 & 9 | 72,23 | 310 000 € |
| 04/08/2023 | SAINTES | 6 rue Berthonière | 29 | 43,4 | 86 000 € |
| 20/04/2023 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 6 | 75,83 | 142 000 € |
| 11/05/2023 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 2 & 10 (cave) | 60,39 | 122 520 € |
| 09/06/2023 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 7, 8 & 25 (parking) | 94,7 | 205 000 € |
| 21/06/2023 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 19 & 20 (& caves 13, 14) | 91,5 | 162 000 € |
| 31/08/2023 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 7 | 84,785 | 163 800 € |
| 22/12/2023 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 8 | 94,14 | 195 000 € |
| 06/03/2023 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 2 & 14 (parking) | 85,51 | 159 500 € |
| 12/05/2023 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 4 & 13 (parking) | 46,12 | 76 000 € |
| 22/06/2023 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 5 & 9 (parking) | 51,18 | 100 000 € |
| 23/06/2023 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 4 & 12 (parking) | 64,37 | 113 000 € |
| 26/07/2023 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 5 & 8 (parking) | 75,96 | 117 000 € |
| 14/09/2023 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 1 & 7 (parking) | 85,66 | 129 000 € |
| 03/10/2023 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 3 & 15 (parking) | 52,73 | 95 000 € |
| ANNÉE 2023 | | | | 1549 | 3 395 718 € |
| 29/01/2024 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 9 & 10 | Parkings | 6 000 € |
| 02/02/2024 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 10 | 59,46 | 104 000 € |
| 27/02/2024 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 25 & 32 (cave) | 80,9 | 56 847 € |
| 22/03/2024 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 4 & 34 (cave) | 47,6 | 31 000 € |
| 27/03/2024 | BLOIS | 36, rue Porte Chartraine | Bloc | 305 | 430 000 € |
| 05/04/2024 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 3 & 8 (Cave) | 35,19 | 34 000 € |
| 12/04/2024 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 18 & 41 | 63,66 | 37 500 € |
| 30/04/2024 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 23 & 44 | 58 | 48 500 € |
| 28/04/2024 | SEDAN | 9 rue de Bayle | 1 & 31 (cave) | 54,9 | 34 500 € |
| 15/05/2024 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 2 & 7 (Parking) | 60,25 | 91 000 € |

| DATE | VILLE | ADRESSE | BLOC / LOT | SURFACE (M²) | PRIX NET VENDEUR |
|------------|--------------|-------------------------|-----------------|--------------|------------------|
| 14/06/2024 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 4 & 11 (cave) | 84,31 | 80 000 € |
| 31/07/2024 | VALENCIENNES | 10 rue Honhon | 6 ; 8 ; 10 & 11 | 52 | 97 000 € |
| 09/08/2024 | BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 1 & 12 | 71,2 | 64 000 € |
| 29/08/2024 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 3 & 6 | 62,4 | 100 000 € |
| 10/09/2024 | VALENCIENNES | 20 rue Honhon | 1 & 11 | 81,18 | 105 000 € |
| 10/10/2024 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 3 | 40,68 | 89 000 € |
| 10/10/2024 | TROYES | 10 place Saint-Pierre | 9 | 51,84 | 96 000 € |
| ANNÉE 2024 | | | | 1209 | 1 504 347 € |
| TOTAL | | | | 5083 | 10 423 395 € |

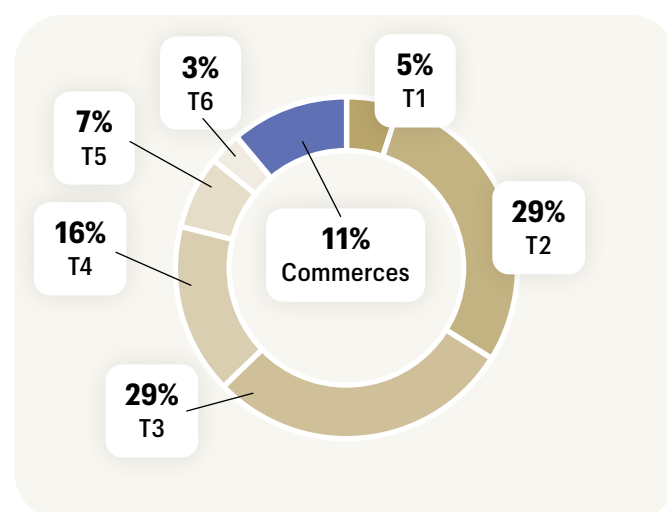
Répartition géographique du patrimoine



Répartition de la valeur vénale du patrimoine en%



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l’année 2024, la SCPI a appelé 437 540 € au titre des loyers contre 495 390 € en 2023. Les loyers sont impactés par l’arrêt de la commercialisation des s libres de tout délai de détention pour la mise en vente.

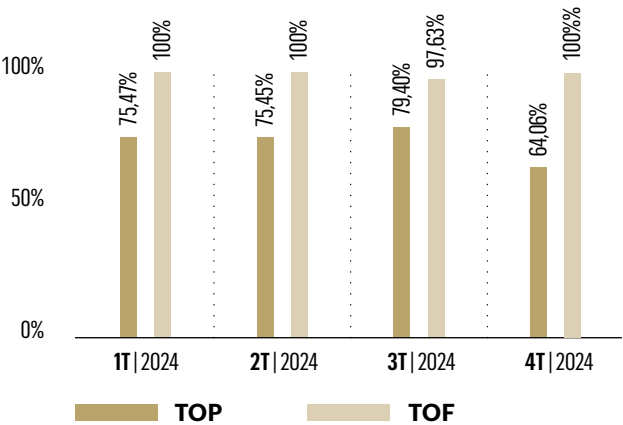
Les indicateurs de performance

L’Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a proposé une méthodologie, à savoir le taux d’occupation financier et le taux d’occupation physique.

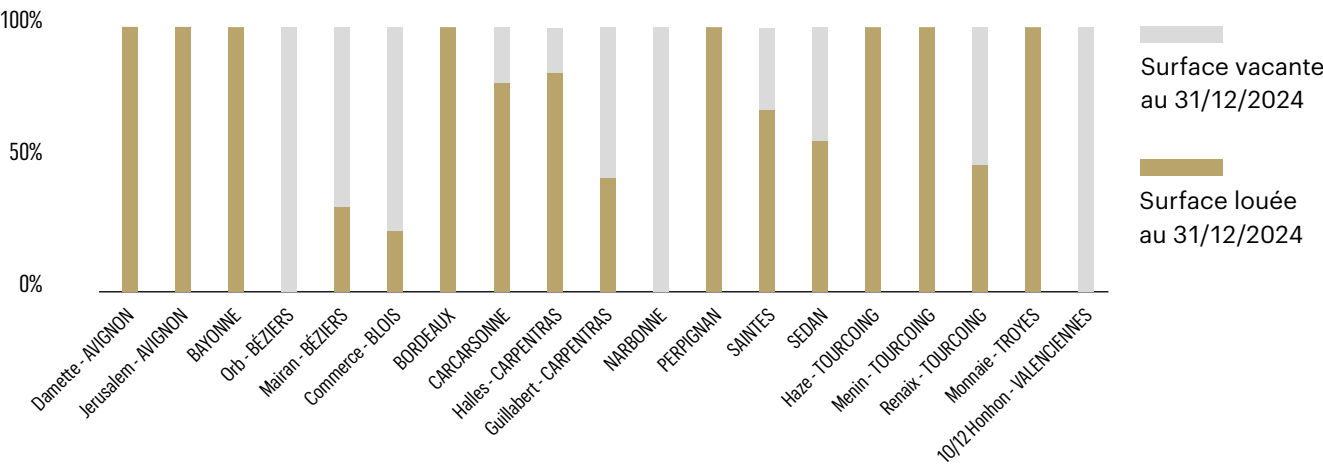
Le taux d’occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d’occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP)



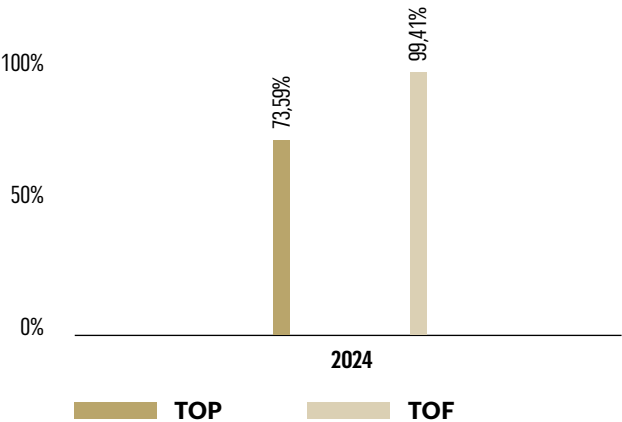
État locatif



Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d’administration de biens, la somme de 32 118 € au titre de l’exercice 2024 contre 32 430 € au titre de l’exercice 2023.

Taux d’occupation physique et financier annuels



Le taux d’occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d’occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

La provision de 139 430 € comptabilisée au 31 décembre 2023 a été ajustée. Au 31 décembre 2024 le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice est de 169 944 €. Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Contentieux du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon opposant la SCPI à la SCI CHASSELAS

La SCPI est partie dans une procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Nîmes à la suite de sa déclaration d'appel à l'encontre d'un jugement rendu le 9 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire d'Avignon.

L'ensemble immobilier du 5, rue des Fourbisseurs à Avignon est divisé en deux parcelles. Selon acte du 11 octobre 2006, la Compagnie Chaix II a cédé à la SCPI les s des étages 2 à 5 de cet immeuble. L'ensemble immobilier est en principe soumis au statut de la copropriété.

Toutefois, contestant le statut de la copropriété et refusant de régler les charges appelées par le syndicat des copropriétaires, la SCI Les Chasselas a prétendu être propriétaire de l'intégralité des s composant l'ensemble immobilier susvisé incluant les étages 1 à 5 dudit immeuble.

Le Tribunal Judiciaire d'Avignon lui a donné raison et :

- a jugé que la SCI Les Chasselas doit être déclarée propriétaire des s vendus litigieux ;
- a annulé par voie de conséquence l'additif au règlement de copropriété ainsi que tous les actes pouvant émaner de la copropriété litigieuse ;
- a déclaré inopposable à la SCI Les Chasselas la vente des s intervenue entre la SCPI et son vendeur. L'appel de la SCPI tend à obtenir l'infirmité du jugement. L'affaire a été plaidée le 17 octobre 2023, devant la Cour d'Appel de Nîmes.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

À la suite de l'entrée en vigueur du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, un nouveau plan comptable s'applique aux SCPI en remplaçant la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE). La provision pour gros entretien vise les travaux réalisés sur les immeubles pour les maintenir en état afin d'assurer le bon fonctionnement des installations ou réaliser un entretien mais sans prolonger la durée de vie des immeubles au-delà de celle initialement prévue. En conséquence, les travaux de gros entretien sont à distinguer des travaux de petit entretien ou des travaux portant sur le gros-œuvre.

Par un arrêt du 14 décembre 2023, la Cour a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire à la mise en état du 6 février 2024, en invitant les parties à produire un extrait Kbis de la SARL SUD IMMOBILIER, citée qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5 rue des Fourbisseurs à AVIGNON, et à tirer toutes conséquences utiles du défaut de représentation régulière du Syndicat des copropriétaires pour procéder à son égard aux diligences nécessaires à la régularisation de la procédure.

En parallèle, une requête en désignation d'un mandataire provisoire de la copropriété du 5 rue des Fourbisseurs à Avignon, a été déposée par l'avocat de la SCPI Pierre Investissement 4.

Suite à l'ordonnance du Tribunal Judiciaire d'Avignon rendue en date du 3 avril 2024, la SELARL AJ MEYNET ET ASSOCIES a été désignée Mandataire Provisoire de la copropriété 5 rue des Fourbisseurs, sis 5 rue des Fourbisseurs - 84 000 Avignon.

L'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 7 janvier 2025 puis fixée pour plaidoiries à l'audience du 2 septembre 2025.

Procédure de référé préventif - HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE / Immeuble Sis 12 Rue Porte Canet, Perpignan

La SA HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE a saisi le Tribunal judiciaire de Perpignan au titre d'un référé préventif auquel est partie la SCPI Pierre Investissement 4.

En effet, la SA HABITAT PERPIGNAN MÉDITERRANÉE sollicite une expertise judiciaire préalable à la réhabilitation d'une résidence située sur une parcelle mitoyenne à celle de l'immeuble détenu par la SCPI au 12 Rue Porte Canet.

En date du 18 septembre 2024 le tribunal a, par une ordonnance de référé, désigné Monsieur Olivier CHADAR en qualité d'expert. Une première réunion d'expertise s'est tenue le 13 novembre 2024 puis une seconde le 10 janvier 2025.

L'expert devrait transmettre son accédit aux parties dans un délai de 2 mois.

Par ailleurs, la provision n'est plus calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur le loyer encaissé. Son calcul résulte désormais d'un plan quinquennal des travaux d'entretien qui doivent être évalués individuellement immeuble par immeuble et remis à jour chaque année.

La SCPI constate une provision pour gros entretien d'un montant cumulé de 240 510 € à la clôture de l'exercice.

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2024 s'élève à -105 679 €.
L'exercice 2024 fait apparaître une perte comptable de -382 061 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -1 445 744 €.

| PERTE DE L'ANNÉE 2024 | (382 061) € |
|--|---------------|
| Report à nouveau | (1 063 682) € |
| Affectation du solde au report à nouveau | (1 445 744) € |

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 10 448 000 €.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte. Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert immobilier considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Valeurs d'expertise au 31/12/2024

| VILLE | ADRESSE | EXPERTISE H.D AU 31/12/2024 |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| AVIGNON | 8 10 rue Damette | 117 000 € |
| AVIGNON | 5 place de Jérusalem | 1 050 000 € |
| BAYONNE | 7 rue Lormand | 430 000 € |
| BÉZIERS | 18 rue de l'Orb | 12 000 € |
| BÉZIERS | 8-10 rue Mairan | 1 300 000 € |
| BLOIS | 82 rue du Commerce | 810 000 € |
| BORDEAUX | 24 rue Richemont - rue Guienne | 215 000 € |
| CARCASSONNE | 130-132 rue de Verdun | 1 000 000 € |
| CARPENTRAS | 97-107 rue des Halles | 1 900 000 € |
| NARBONNE | 3 rue Diderot | 700 000 € |
| PERPIGNAN | 12 rue Porte de Canet | 590 000 € |
| SAINTES | 6 rue Berthonnière | 490 000 € |
| SEDAN | 9 rue de Bayle - 6 rue Berchet | 540 000 € |
| TOURCOING | 24-26 rue de Renaix | 360 000 € |
| TOURCOING | 142 rue de Menin | 224 000 € |
| TOURCOING | 96 rue du Haze | 190 000 € |
| TROYES | 25-27 rue de la Monnaie | 420 000 € |
| VALENCIENNES | 10-12 rue Honhon | 100 000 € |
| TOTAL | | 10 448 000 € |

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires

pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

| EN € | TOTAL 2024 | PAR PART |
|--------------------------|--------------|------------|
| Valeur comptable | 10 252 618 € | 2 569,58 € |
| Valeur de réalisation | 10 252 618 € | 2 569,58 € |
| Valeur de reconstitution | 12 808 319 € | 3 210,11 € |

Évolution par part des résultats financiers

| ANNÉE | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % | TOTAL | % |
| NOMBRE DE PARTS | 3 990 | | 3 990 | | 3 990 | | 3 990 | | 3 990 | |
| REVENUS⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 186,88 € | 80% | 185,56 € | 88% | 189,80 € | 85% | 136,13 € | 71% | 130,06 € | 86% |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produits divers | 47,12 € | 20% | 24,28 € | 12% | 33,74 € | 15% | 54,53 € | 29% | 21,95 € | 14% |
| TOTAL REVENUS (A) | 234,00 € | 100% | 209,84 € | 100% | 223,54 € | 100% | 190,65 € | 100% | 152,01 € | 100% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Charges immobilières | 131,20 € | 56% | 149,33 € | 71% | 164,58 € | 74% | 164,89 € | 86% | 158,42 € | 104% |
| Autres frais de gestion | 130,41 € | 56% | 107,02 € | 51% | 108,24 € | 48% | 127,62 € | 67% | 126,02 € | 83% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Charges locatives non récupérées | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 261,60 € | 112% | 256,35 € | 122% | 272,82 € | 122% | 292,51 € | 153% | 284,44 € | 187% |
| Amortissements nets | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Pour travaux | - | - | - | - | (5,92) € | -3% | (16,45) € | -9% | 55,06 € | 36% |
| Autres | - | - | - | - | 21,03 € | 9% | (6,74) € | -4% | (35,77) € | -24% |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | - | - | - | - | 15,11 € | 7% | (23,18) € | -12% | 19,29 € | 13% |
| TOTAL CHARGES (B) | 261,60 € | 77% | 256,35 € | 122% | 287,93 € | 129% | 269,33 € | 141% | 303,73 € | 200% |
| RÉSULTAT COURANT (A-B) | (27,60) € | - | (46,51) € | - | (64,39) € | - | (78,68) € | - | (151,72) € | - |
| Variation report à nouveau | (24,09) € | - | (75,38) € | - | (75,38) € | - | (78,68) € | - | (151,72) € | - |
| Variation autres réserves (éventuellement) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués après prélèvement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part et rentabilité

| ANNÉE | PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾ | PRIX DE SORTIE ⁽²⁾ | RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾ | | RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾ | |
|-------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| | | | PRIX D'ENTRÉE | PRIX DE SORTIE | PRIX D'ENTRÉE | PRIX DE SORTIE |
| 2020 | 8 000 € | 3 716,60 € | 2,34% | 5,03% | - | - |
| 2021 | 8 000 € | 3 519,77 € | 2,32% | 5,27% | - | - |
| 2022 | 8 000 € | 3 393,29 € | 2,37% | 5,59% | - | - |
| 2023 | 8 000 € | 2 989,17 € | 1,55% | 4,15% | - | - |
| 2024 | 8 000 € | 2 569,58 € | 1,37% | 4,27% | - | - |

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en%) et au prix de sortie (en%). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en%).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès. Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif. Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1. On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2024 à 50 332 € TTI au titre de l'administration de la société. Au titre de sa mission de liquidateur Inter Gestion REIM a perçu 62 711 € sur l'année 2024.

2. On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels. Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III). La valeur IFI 2025 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 s'est élevé à 3 600 €. L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

Réglementation

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.

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.

Exposition aux risques

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, 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 « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. 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

Les comptes au 31 décembre 2024

Comptes annuels

État du patrimoine

| | EXERCICE 2024 | | EXERCICE 2023 | |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.) | - | - | - | - |
| Amortissements droits réels | - | - | - | - |
| Concessions | - | - | - | - |
| Amortissements concessions | - | - | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Locaux commerciaux | - | - | - | - |
| Immobilisations locatives | 17 078 077 € | 10 448 000 € | 20 212 158 € | 13 067 000 € |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | (6 630 077) € | - | (7 145 158) € | - |
| Gros entretien | (240 510) € | (240 510) € | (20 840) € | (20 840) € |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A) | 10 207 490 € | 10 207 490 € | 13 046 160 € | 13 046 160 € |
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | - | - | - |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B) | - | - | - | - |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Associés capital souscrit non appelé | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - | - | - |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - | - | - |
| CRÉANCES | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 400 997 € | 400 997 € | 368 310 € | 368 310 € |
| Provisions pour dépréciation des créances clients | (169 944) € | (169 944) € | (139 430) € | (139 430) € |
| Autres créances | 1 000 € | 1 000 € | 248 052 € | 248 052 € |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | - | - | (10 612) € | (10 612) € |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Disponibilités | 29 022 € | 29 022 € | 491 666 € | 491 666 € |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C) | 261 075 € | 261 075 € | 965 315 € | 965 315 € |
| Provisions pour risques et charges | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € | 50 000 € |
| DETTES FINANCIÈRES | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | - | - | 1 850 922 € | 1 850 922 € |
| DETTES D'EXPLOITATION | | | | |
| Cautions locataires | 41 156 € | 41 156 € | 50 436 € | 50 436 € |
| Dettes fournisseurs | 65 223 € | 65 223 € | 99 076 € | 99 076 € |
| DETTES DIVERSES | | | | |
| Dettes fiscales | 2 634 € | 2 634 € | 6 010 € | 6 010 € |
| Autres dettes | 56 934 € | 56 934 € | 15 995 € | 15 995 € |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D) | 215 947 € | 215 947 € | 2 072 440 € | 2 072 441 € |
| Comptes de régularisation | - | - | - | - |
| Charges constatées d'avances | - | - | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | (12 236) € | (12 236) € |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E) | - | - | (12 236) € | (12 236) € |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E) | 10 252 618 € | - | 11 928 204 € | - |
| VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E) | - | 10 252 618 € | - | 11 928 204 € |

Analyse de la variation des capitaux propres

| | SITUATION D'OUVERTURE | AFFECTATION RÉSULTAT 2023 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE |
|---|--------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| CAPITAL | 25 536 000 € | - | - | 25 536 000 € |
| Capital social | 25 536 000 € | - | - | 25 536 000 € |
| PRIMES D'ÉMISSION | 600 834 € | - | - | 600 834 € |
| Primes d'émission | 6 362 616 € | - | - | 6 362 616 € |
| Prélèvements sur primes d'émission | (5 761 783) € | - | - | (5 761 783) € |
| ÉCART DE RÉÉVALUATION | (7 145 158) € | - | 515 081 € | (6 630 077) € |
| Écarts de réévaluation | - | - | - | - |
| Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs | (7 145 158) € | - | 515 081 € | (6 630 077) € |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS | (5 999 790) € | - | (1 808 605) € | (7 808 395) € |
| RÉSERVES | - | - | - | - |
| RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION | (256 936) € | - | 256 936 € | - |
| REPORT À NOUVEAU | (492 818) € | (313 928) € | (256 936) € | (1 063 682) € |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | (313 928) € | 313 928 € | (382 061) € | (382 061) € |
| DISTRIBUTION | - | - | - | - |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 11 928 204 € | - | (1 675 586) € | 10 252 618 € |

Compte de Résultat

| | EXERCICE 2024 | EXERCICE 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Loyers | 437 540 € | 495 390 € |
| Charges facturées | 81 417 € | 47 753 € |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | - | - |
| Reprises de provisions pour gros entretien | 3 615 € | 65 618 € |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A) | 522 572 € | 608 761 € |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 84 629 € | 46 976 € |
| Travaux de gros entretien | 18 642 € | 195 549 € |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 42 672 € | 58 381 € |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 223 285 € | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | 262 865 € | 357 002 € |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B) | 632 094 € | 657 907 € |
| I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B) | (109 522) € | (49 146) € |
| Produits annexes | - | - |
| Produits divers | 1 162 € | 1 € |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | 86 404 € | 217 563 € |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 142 713 € | 26 874 € |
| TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C) | 230 278 € | 244 437 € |
| Commissions de prospection de capitaux | - | - |
| Commissions de la Société de gestion | 62 081 € | 253 389 € |
| Charges d'exploitation de la société | 139 139 € | 127 132 € |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 169 944 € | - |
| TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D) | 371 164 € | 380 522 € |
| II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D) | (140 886) € | (136 084) € |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des VMP | - | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E) | - | - |
| Charges d'intérêts des emprunts | 111 830 € | 76 520 € |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Dotations charges à répartir sur emprunts | 19 824 € | 46 367 € |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F) | 131 654 € | 122 886 € |
| III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F) | (131 654) € | (122 886) € |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G) | - | - |
| Charges exceptionnelles | - | 5 811 € |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H) | - | 5 811 € |
| IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H) | - | (5 811) € |
| BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV) | (382 061) € | (313 928) € |

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ses actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont à comptabiliser en charges financières.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant

3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 la PGE est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2024 s'élève à 240 510 €.

5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immobilisations locatives : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de

l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. En conséquence, une dépréciation de 6 630 077 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

Les créances locataires font l'objet de dépréciation selon la règle suivante :

Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,

Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,

Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

Soit, un solde de provision de 169 944 € sur l'exercice clos conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 10 448 000 €.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

| | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023 | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024 |
|------------------------------------|--|---------------|--------------------|--|
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | 20 212 158 € | - | 3 134 081 € | 17 078 077 € |
| Locaux commerciaux | - | - | - | - |
| Immobilisations locatives | 20 212 158 € | | 3 134 081 € | 17 078 077 € |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | - | - | - | - |
| TOTAL | 20 212 158 € | - | 3 134 081 € | 17 078 077 € |

État de l'actif immobilisé

| ANNÉE RÉCEPTION | VILLE | ADRESSE | PRIX DE REVIENT | CESSIONS ANTÉRIEURES | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023 | CESSIONS 2024 | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024 |
|--|--------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|--|----------------------|--|
| 2004 | MARSEILLE | 28/42 rue Longue Capucins | 2 394 242 € | (2 394 242) € | - | - | - |
| 2005 | TOURCOING | 100 rue du Haze | 374 615 € | (374 615) € | - | - | - |
| 2005 | TOURCOING | 144/146 rue de Menin | 336 125 € | (336 125) € | - | - | - |
| 2005 | BLOIS | 36 rue Porte Chartraine | 698 322 € | - | 698 322 € | (698 322) € | - |
| 2005 | TROYES | 10 rue Saint-Pierre | 2 317 915 € | (1 839 800) € | 478 115 € | (478 115) € | - |
| 2005 | VALENCIENNES | 20/20bis rue Hon Hon | 1 250 963 € | (562 361) € | 688 602 € | (688 602) € | - |
| ACTIFS CÉDÉS | | | 7 372 182 € | (5 507 143) € | 1 865 039 € | (1 865 039) € | - |
| 2003 | AVIGNON | 8/10 rue Damette | 1 020 252 € | (833 841) € | 186 411 € | - | 186 411 € |
| 2003 | SEDAN | 9 rue de Bayle (11 lots) | 1 606 880 € | (109 681) € | 1 497 199 € | (237 932) € | 1 259 266 € |
| 2003 | TROYES | 25/27 rue de la Monnaie | 2 244 727 € | (1 471 643) € | 773 084 € | (153 090) € | 619 994 € |
| 2005 | CARCASSONNE | 130/132 rue de Verdun | 1 347 941 € | - | 1 347 941 € | - | 1 347 941 € |
| 2005 | CARPENTRAS | Rue Guillaibert | 1 666 630 € | - | 1 666 630 € | - | 1 666 630 € |
| 2005 | CARPENTRAS | Rue des Halles | 1 688 447 € | - | 1 688 447 € | - | 1 688 447 € |
| 2005 | TOURCOING | 96 rue du Haze | 345 196 € | - | 345 196 € | - | 345 196 € |
| 2005 | TOURCOING | 142 rue de Menin | 494 239 € | - | 494 239 € | - | 494 239 € |
| 2005 | TOURCOING | 24/26 rue Renaix | 519 917 € | - | 519 917 € | - | 519 917 € |
| 2005 | VALENCIENNES | 10/12 rue Hon Hon | 1 656 667 € | (1 205 961) € | 450 707 € | (223 650) € | 227 057 € |
| 2006 | BAYONNE | 7 rue Lormand | 3 007 988 € | (2 498 735) € | 509 253 € | - | 509 253 € |
| 2006 | BLOIS | 82 rue du Commerce | 1 292 747 € | - | 1 292 747 € | - | 1 292 747 € |
| 2007 | AVIGNON | 5/5bis place Jérusalem | 1 705 667 € | - | 1 705 667 € | - | 1 705 667 € |
| 2007 | BÉZIERS | 8-10 rue Mairan | 2 320 366 € | - | 2 320 366 € | - | 2 320 366 € |
| 2007 | BÉZIERS | 18 rue l'Orb | 1 104 503 € | (428 966) € | 675 537 € | (654 369) € | 21 168 € |
| 2007 | BORDEAUX | 9 rue Guienne | 1 664 429 € | (1 377 138) € | 287 291 € | - | 287 291 € |
| 2007 | NARBONNE | 3 rue Diderot | 1 127 891 € | - | 1 127 891 € | - | 1 127 891 € |
| 2007 | PERPIGNAN | 12 rue Porte Carnet | 821 075 € | - | 821 075 € | - | 821 075 € |
| 2007 | SAINTES | 6 rue Berthonnière | 758 954 € | (121 433) € | 637 521 € | - | 637 521 € |
| ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION | | | 26 394 516 € | (8 047 398) € | 18 347 119 € | (1 269 042) € | 17 078 077 € |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ | | | 33 766 698 € | (13 554 541) € | 20 212 158 € | (3 134 081) € | 17 078 077 € |

Emploi des fonds (en € TTC)

| | TOTAL AU 31/12/2023 | MOUVEMENTS DE L'ANNÉE | TOTAL AU 31/12/2024 |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 31 840 000 € | - | 31 840 000 € |
| Emprunts | 1 850 922 € | (1 850 922) € | - |
| Achats d'immeubles | (33 766 698) € | - | (33 766 698) € |
| Cessions d'immeubles | 13 554 541 € | 3 134 081 € | 16 688 622 € |
| Plus ou moins-values de cessions | (5 999 790) € | (1 808 605) € | (7 808 395) € |
| Prélèvements sur prime d'émission | (5 761 783) € | - | (5 761 783) € |
| SOMMES RESTANTES À INVESTIR | 1 717 192 € | (525 446) € | 1 191 746 € |

Tableau de financement de l'exercice

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 | VARIATION |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Capitaux fixes | | | |
| Ressources durables | 17 173 205 € | 20 993 719 € | (3 820 514) € |
| Actif immobilisé | 17 078 077 € | 20 212 158 € | (3 134 081) € |
| FONDS DE ROULEMENT | 95 128 € | 781 561 € | (686 433) € |
| Capitaux circulants | | | |
| Clients | 231 053 € | 228 880 € | 2 173 € |
| Autres créances | 1 000 € | 244 769 € | (243 769) € |
| BESOINS D'EXPLOITATION | 232 053 € | 473 649 € | (241 596) € |
| Fournisseurs | 65 223 € | 99 076 € | (33 853) € |
| Autres dettes | 100 724 € | 84 677 € | 16 047 € |
| RESSOURCES D'EXPLOITATION | 165 947 € | 183 753 € | (17 806) € |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 66 106 € | 289 896 € | (223 790) € |
| EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT | - | - | - |
| TRÉSORERIE IMMÉDIATE | 29 022 € | 491 666 € | (462 644) € |

État des amortissements et des provisions

| | SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE | | | |
|--|--|------------------|------------------|----------------------|
| | SITUATION D'OUVERTURE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | SITUATION DE CLÔTURE |
| Frais de constitution | - | - | - | - |
| Charges à répartir | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles et incorporelles | - | - | - | - |
| AMORTISSEMENTS | - | - | - | - |
| Provisions pour gros entretien | 20 840 € | 223 285 € | 3 615 € | 240 510 € |
| Provisions pour risques et charges | 50 000 € | - | - | 50 000 € |
| PROVISIONS RÈGLEMENTÉES | 70 840 € | 223 285 € | 3 615 € | 290 510 € |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles | - | - | - | - |
| Provisions pour dépréciation des créances locataires | 139 430 € | 169 944 € | 139 430 € | 169 944 € |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | 3 283 € | - | 3 283 € | - |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION | 142 713 € | 169 944 € | 142 713 € | 169 944 € |
| TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS | 213 553 € | 393 229 € | 146 328 € | 460 454 € |

Provision pour Gros Entretien (PGE)

| | MONTANT PROVISION N-1 | DOTATIONS | | REPRISES | | MONTANT PROVISION N |
|----------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|
| | | ACHAT D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N | VENTE D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N | |
| Dépenses prévisionnelles sur N | 5 000 € | - | - | - | 5 000 € | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 4 800 € | - | 177 310 € | - | - | 182 110 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 4 200 € | - | 50 600 € | - | - | 54 800 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 6 840 € | - | - | - | 3 240 € | 3 600 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | - | - | - | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 20 840 € | - | 227 910 | - | 8 240 € | 240 510 € |

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Opinion

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 4,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4 étant entrée en liquidation amiable depuis juillet 2018, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient au liquidateur (la Société de gestion) d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (la Société de gestion).

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 mai 2025

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes

Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

À l'assemblée de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 4,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer

sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

1. Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'article 19 des statuts, modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,60% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- Une commission de cession d'actifs au taux maximum de 6% TTI du prix de cession des immeubles

Au cours de l'exercice 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 50 332 € TTC et les honoraires au titre de la cession d'actifs à 62 711 € TTI.

2. Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Honoraires de révision comptable versés à la société Inter Gestion GROUPE

La société Inter Gestion GROUPE assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion GROUPE.

Autres honoraires alloués à la société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

Une commission de souscription, fixée à 14,4% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :

- Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux,
- Les frais de recherche foncière et d'investissement

Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été facturé à ce titre.

Honoraires alloués à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion MAÎTRISE D'OUVRAGE sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation. Au cours de l'exercice 2024, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 14 mai 2025

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

Lors de l'Assemblée Générale du mercredi 18 juin prochain statuant sur les comptes de l'exercice 2024, les associés seront appelés à élire les nouveaux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres sortants du Conseil se sont réunis une dernière fois le 19 mars 2025 sur convocation régulière de la Société de gestion Inter Gestion REIM (IGR), réunion au cours de laquelle le rapport annuel de l'année écoulée, les comptes et le bilan de l'exercice leur ont été présentés.

Une nouvelle baisse de la valeur de réalisation

Comme on pouvait le prévoir, la situation de la SCPI PI4 ne s'est pas améliorée en 2024, loin de là.

Ainsi, la valeur de réalisation de la part est passée de 2.989,52 € (fin 2023) à 2.569,58 € (fin 2024), soit une nouvelle baisse de 14% en un an.

Pour rappel, cette valeur avait déjà baissé de 13.5% en 2023. En 10 ans, la SCPI aura donc perdu près de la moitié de sa valeur qui était de 4.256,47 € par part à fin 2013.

Pourtant, la logique aurait voulu que cette valeur remonte pour atteindre, en fin de liquidation, au moins 8.000 €, soit le montant de l'investissement initial. C'est précisément ce que prévoyaient les documents commerciaux sur la base desquels nous avons souscrit.

Pour nous, associés de la SCPI, la valeur de réalisation est bien le principal indicateur à prendre en considération puisqu'il représente le montant de ce qui nous aurait été versé si la société avait été totalement liquidée en fin d'exercice.

Pour être plus précis, si la SCPI avait vendu tout son patrimoine et avait soldé tous ses comptes au 31.12.2024, il aurait été versé à chaque associé la somme de 2.569,58 € par part, somme à comparer aux 8.000 € investis.

Ces deux chiffres parlent d'eux-mêmes. En tant qu'associés de cette SCPI, nous devons donc nous attendre, finalement, à un bilan financier catastrophique pour notre investissement.

Des responsabilités qui restent à établir

Pour de vrais professionnels de l'immobilier, ce bilan est incompréhensible.

Et pour la plupart d'entre nous, la responsabilité de la Société Inter Gestion, qui dans cette affaire avait tous les pouvoirs, est lourdement engagée.

Ainsi, une procédure collective est en cours, visant à souligner la responsabilité de la société Inter Gestion. Un collectif de 122 associés sur les 373 associés de la SCPI a engagé cette action pour le compte de la SCPI. En nombre de parts, ces plaignants détiennent près de la moitié des parts de la SCPI. Ce pourcentage imposant prouve l'ampleur du mécontentement qui a fini par atteindre la quasi-totalité des investisseurs.

L'objectif de cette procédure est de faire constater, par la juridiction compétente, la responsabilité de la société INTER GESTION dans la gestion de la SCPI et d'obtenir, pour cette dernière, réparation des préjudices subis.

A ce titre, l'argumentaire repose en partie sur les éléments suivants :

- La quasi-totalité des investissements ont été réalisés dans des endroits où l'immobilier ne prend pas de valeur, voire en perd. Ainsi, il arrive même que des biens soient vendus à un prix inférieur au prix d'achat du foncier et ce malgré le coût important de la rénovation.
- Les biens composant le patrimoine ont subi une dégradation anormalement rapide, dégradation due à une rénovation de piètre qualité ainsi qu'à une gestion technique et commerciale défailante au quotidien.
- Ces biens ont fait l'objet d'une commercialisation dont on peut douter de la performance.

Pour les associés qui ne sont pas encore intéressés à cet aspect des choses, il n'est pas encore trop tard de se décider à agir.

Les membres sortants du Conseil de Surveillance sont à leur disposition pour leur apporter plus de précisions sur ces procédures.

Des résultats financiers de plus en plus déficitaires

L'exercice 2024 fait apparaître une nouvelle perte d'exploitation de -382.061 €, perte encore plus importante que celle de 2023 qui s'élevait déjà à -313.928 €.

Ces mauvais résultats s'expliquent pour partie dans la nécessité de faire d'importants travaux de réparation afin de vendre les biens dans les meilleures conditions possibles.

Malgré cela, les ventes se font généralement à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise, parfois même à des prix inférieurs au prix d'achat du foncier avant travaux !

L'autre information importante de l'année, c'est le remboursement de la totalité de l'emprunt dont les frais financiers pesaient lourdement sur les comptes, 76.520 € en 2023, 111.830 € en 2024.

L'augmentation de ces frais en 2024 s'explique par le montant des charges d'emprunt liés au remboursement anticipé du prêt in fine.

Il est important de préciser que ce remboursement n'a été possible que grâce à la vente d'actifs de la SCPI alors qu'en principe, dans une société immobilière bien gérée, ce sont les loyers perçus de ces actifs qui permettent de rembourser l'emprunt ainsi contracté. Force est donc de constater que cette situation est de la seule responsabilité de la Société de gestion.

Une liquidation qui pourrait durer

En 2024, la Société de gestion Liquidateur n'a réussi à vendre que pour 1.504.347 € de biens. Ce résultat est en net recul par rapport à 2023, année au cours de laquelle les ventes se sont élevées à 3.395.718 €.

Comme la valeur d'expertise du patrimoine restant à vendre s'élève à 10.448.000 €, le conseil de surveillance ne peut que s'inquiéter sur la durée de la liquidation et ce d'autant plus qu'avec le temps qui passe et un patrimoine qui vieillit mal, les immeubles encore détenues trouveront plus difficilement preneurs que ceux déjà cédés.

Les associés déplorent que cette SCPI qui devait être liquidée au bout de quinze ans va peut-être perdurer plus de trente ans, ce qui va occasionner bien des soucis à bon nombre d'investisseurs !

La société INTER GESTION a été sanctionnée par l'AMF

Dans sa décision N°6 en date du 11 juillet 2024, la commission des sanctions de l'Autorité de Marchés Financiers prononce à l'égard de la société Inter Gestion REIM et de ses dirigeants des sanctions pécuniaires. Elle ordonne également la publication de ces sanctions sur le site internet de l'AMF. C'est ainsi que nous avons pu en prendre connaissance.

Dans cette décision, la commission retient de nombreux manquements qu'il serait trop long d'énumérer dans le présent rapport. Toutefois, le conseil de surveillance a décidé d'attirer l'attention des associés uniquement sur les articles les concernant directement :

Paragraphe 279 : IGR a manqué à son obligation d'établir un dispositif d'identification et de gestion des conflits d'intérêts adéquat et opérationnel et d'en assurer l'efficacité, ainsi que de traiter les réclamations reçues de manière satisfaisante.

Paragraphe 280 : Elle a également manqué à son obligation d'établir une procédure de valorisation des actifs immobiliers ainsi qu'un dispositif LCB/FT adéquat et opérationnel, et d'en assurer l'effectivité.

Paragraphe 285 : Les manquements caractérisés s'étendent sur une période de plus de quatre ans.

Paragraphe 286 : Ils sont multiples et d'une particulière gravité en ce qu'ils témoignent de négligence quant à la protection de l'ensemble des intérêts que la Société de gestion de portefeuille doit préserver et en particulier ceux des investisseurs qui lui accordent leur confiance.

Paragraphe 287 : En effet, le dispositif de conflit d'intérêts et de sélection des prestataires comporte différentes lacunes et de nombreuses carences ont pu être constatées concernant leur mise en œuvre, qu'il s'agisse de carences dans l'identification et le traitement des conflits d'intérêts ou de carences du contrôle interne relatif à ce dispositif. En outre, la SGP n'a pas informé de manière claire, exacte et non trompeuse l'ensemble des investisseurs de l'existence de conflits d'intérêts et du versement de rétrocessions de commissions de souscription à certains investisseurs.

Même si ces sanctions arrivent un peu tard, elles donnent finalement raison aux membres des Conseils de Surveillance de plusieurs SCPI gérées par IGR qui se sont élevés, de manière constante depuis le début de ces SCPI, contre des pratiques qui, selon eux, étaient contraires aux intérêts des associés qu'ils représentaient.

Des contentieux mal maîtrisés

Parmi les contentieux impliquant la SCPI PI4, celui concernant l'immeuble d'Avignon sis 5, rue des Fourbisseurs inquiète le Conseil de Surveillance.

Pour rappel ce contentieux porte sur la réalité de la propriété du 2ème, du 3ème, 4ème et du 5ème étage de l'immeuble d'Avignon par la SCPI PI 4, sachant qu'en première instance, le Tribunal judiciaire d'Avignon a considéré, le 9 mars 2021, que la SCPI PI 4 n'était pas propriétaire de ces étages (une SCI tierce étant reconnue par le Tribunal comme propriétaire de l'intégralité de l'immeuble)

Si l'appel en cours confirme le jugement en première instance, la SCPI perdrait la propriété des appartements situés aux étages précités, rien que cela !

En plus, une décision défavorable de la Cour d'Appel, imposera l'ouverture d'une nouvelle procédure à la charge de la SCPI PI 4 contre le vendeur la société COMPAGNIE CHAIX II, pour obtenir la résolution de la vente et la restitution du prix de vente et du coût des travaux de rénovation effectué, sans avoir de garantie de cette restitution par le vendeur.

Il est important de rappeler qu'en première instance, la SCPI n'était même pas représentée.

Le Conseil de Surveillance considère que c'est une défaillance inadmissible imputable à la Société de gestion, et que, notamment, une éventuelle procédure contre la société COMPAGNIE CHAIX II en restitution du prix devra être entièrement à sa charge.

Pour conclure

Vous l'aurez compris, notre SCPI est dans une situation qui est loin de s'améliorer. Le nouveau Conseil de Surveillance issu des élections de juin prochain devra rester très mobilisé dans la défense des intérêts des associés afin de sauvegarder ce qui peut encore l'être.

Au cours de cette Assemblée générale, les associés auront également à se prononcer sur la modification du règlement du Conseil de Surveillance dont la disposition sur la limite d'âge pose aujourd'hui difficulté. En effet, compte tenu du fait qu'il est aujourd'hui difficile de trouver des candidats à ces fonctions, il apparaît utile de permettre un allongement de l'âge auquel un associé peut être désigné candidat afin d'augmenter les possibilités de désignation.

Aussi, le conseil de surveillance ne peut qu'approuver toute modification des statuts permettant de réaliser cet objectif.

Vous pouvez adresser toutes vos questions concernant ce rapport annuel à Patrick HANS, Secrétaire du Conseil de Surveillance, par mail (patrick.hans@laposte.net) ou par téléphone (06.80.11.73.09).

Pour le Conseil de Surveillance

Son Président, Frédéric BESVEL

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 382 061 € est affectée au report à nouveau, portant ce poste à -1 445 744 €.

| PERTE DE L'ANNÉE 2024 | | (382 061) € |
|--|--|---------------|
| Report à nouveau | | (1 063 682) € |
| Affectation du solde au report à nouveau | | (1 445 744) € |

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

| EN € | TOTAL 2024 | PAR PART |
|------------------|--------------|------------|
| Valeur comptable | 10 252 618 € | 2 569,58 € |

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

| EN € | TOTAL 2024 | PAR PART |
|--------------------------|--------------|------------|
| Valeur de réalisation | 10 252 618 € | 2 569,58 € |
| Valeur de reconstitution | 12 808 319 € | 3 210,11 € |

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025.

Dixième résolution

L'assemblée générale prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Frédéric BESVEL ;
- Monsieur Philippe DESHAYES ;
- Monsieur Didier ELWART ;
- Monsieur Jean-Claude BELLANGER ;
- Monsieur Luc LE FLOCH ;
- Monsieur Christian LE ROUX ;
- Monsieur Patrick HANS.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 22.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, liquidateur, à l'ensemble des associés par courrier en date du 18 février 2025.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, nomme à la fonction de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

LISTE DES CANDIDATS :

- Monsieur Luc LE FLOCH ;
- Monsieur Philippe DESHAYES ;
- Monsieur Philippe NONN ;
- Monsieur Frédéric BESVEL ;
- Monsieur Didier ELWART.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Onzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

Résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

A titre extraordinaire

Résolution visant à modifier le Règlement du Conseil de Surveillance de la SCPI PI4

Motifs de la résolution :

Sur proposition de la Société de Gestion, un règlement du Conseil de Surveillance a été voté en Juin 2017, lors de l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.

Ce règlement, qui n'a pas un caractère obligatoire, n'existait pas à la création de la SCPI.

Or, l'article 1 « Désignation des membres du Conseil de Surveillance » de ce règlement stipule que la présentation des candidatures au Conseil de Surveillance est subordonnée à la condition suivante : « - être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans le jour de la réception du dossier de candidature par la Société de Gestion ... »

Aujourd'hui, cette disposition pose difficultés puisqu'il empêche un nombre de plus en plus important d'associés de se présenter.

En effet, créée en 2004 pour une durée de 15 ans (Visa AMF 04-23 du 24 juin 2004), la SCPI ne devrait finalement pas être liquidée totalement avant de nombreuses années. Sa durée pourrait même atteindre plus de 30 ans.

Ainsi, avec les années qui passent, un nombre de plus en plus important d'investisseurs qui se sont engagés au début de la SCPI vont être mécaniquement concernés par cette limite d'âge, les privant ainsi de la possibilité d'être élu au poste de membre du Conseil de Surveillance d'une société dans laquelle ils sont associés.

C'est d'autant plus dommageable que cette SCPI se trouve dans une situation financière de plus en plus compliquée, que la valeur des parts est en baisse constante depuis de nombreuses années et que les contentieux à gérer se multiplient.

Dans ce contexte très particulier, le Conseil de Surveillance a donc besoin de toutes les compétences disponibles pour remplir une mission de plus en plus délicate à assurer.

Pour lever cette difficulté posée par un nombre de plus en plus réduit de candidatures possibles, un nombre suffisant d'investisseurs ont décidé de soumettre au vote des associés réunis en Assemblée Générale une résolution supprimant cette limite d'âge prévue par le règlement, le reste de l'Article 1 restant inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale décide de supprimer purement et simplement l'alinéa « - être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans le jour de la réception du dossier de candidature par la Société de Gestion », alinéas de l'article 1 « Désignation des membres du Conseil de Surveillance » du règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI voté lors de l'Assemblée Générale de Juin 2017.

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° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.