



Inter Gestion  
REIM

SCPI  
MALRAUX

Photos non contractuelles.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statutaire ..... 1 280 000 €  
Date d'immatriculation ..... 16/12/2003  
N° RCS Paris ..... 451 226 799  
Visa AMF n°04-23 en date du 24/06/2004.

### Situation au 30/06/2021

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<sup>er</sup> janvier 2021 ..... 364  
Au 30 juin 2021 ..... 364

## VALEUR DE RÉALISATION

3 716,60 € / PART  
selon expertises au 31/12/2020.

## VALEUR IFI 2021

3 394,05 € / 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°67

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

VALIDITÉ DU 01/07/2021  
AU 31/12/2021

## ÉDITORIAL

La tendance du marché immobilier hexagonal de résister en période de crise économique n'est pas démentie par les statistiques des notaires de France à fin mai 2021.

Pour le secteur de l'ancien, le nombre de ventes reste élevé avec 1,024 million de transactions l'an passé, soit à peine 4% de baisse en volume au 31 décembre 2020, en intégrant la période de quasi-arrêt du marché lors du premier confinement.

Les prix se maintiennent, comme le montre le marché de Paris intra-muros, où la valeur moyenne passe de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 600 €/m<sup>2</sup> entre novembre 2020 et avril 2021, alors même que le nombre de transactions en Île-de-France a chuté de 12%. On peut parler de légère pause ou d'atterrissage en douceur des prix. Selon Notaires de France, la Petite et la Grande Couronne devraient connaître ce fléchissement également. En province, les hausses se poursuivent, malgré un ralentissement constaté au dernier trimestre 2020.

Le marché du neuf, à contre-courant de l'ancien, inquiète les professionnels de la promotion immobilière : les autorisations de constructions ont chuté de plus de 16,3%, les mises en chantier de 11,3% (44 000 logements de moins) et les ventes ont vu leur nombre de réservations au quatrième trimestre 2020 s'éroder de 25% au regard du dernier trimestre 2019.

Une situation qui augmenterait la tension sur les prix du neuf mais aussi de l'ancien si elle se poursuivait, les deux marchés étant connectés.

La Société de gestion

## PATRIMOINE IMMOBILIER

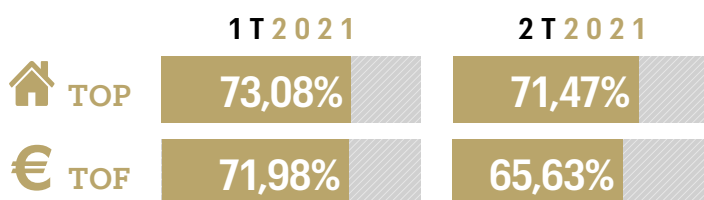
Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2021
SEDAN	9, rue de Bayle	892	En location
MARSEILLE	28/32, rue Longue des Capucins		Vendu
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	337 et 527	En location / liquidation
BAYONNE	7, rue Lormand	775	En liquidation
VALENCIENNES	10/12 et 20/20Bis, rue Honhon	454 et 341	En location
TROYES	25/27, rue de la Monnaie et 10, place Saint-Pierre	685 et 600	En liquidation
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillaubert	1390	En liquidation
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	353 et 804	En location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine et 82, rue du Commerce	302 et 508	En liquidation / location
BORDEAUX	9, rue de Guienne	329	En liquidation
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	764	En location
NARBONNE	3, rue Diderot	332	En location
PERPIGNAN	12, rue Porte Canet	391	En location
SAINTE	6, rue Berthonnière	316	En location
TOURCOING	24/26, rue de Renaix ; 142, rue de Menin et 96, rue du Haze	274 ; 182 et 153	En liquidation
<b>TOTAL</b>		<b>10 680</b>	

## TABLEAU DES VENTES DU SEMETRE

Villes	Adresses	Lot/Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
TOURCOING	144, rue de Menin	1 lot	23/02/21	113 000 €

La SCPI Pierre Investissement 4 poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, votre SCPI a signé l'acte de vente définitif de la rue Menin à Tourcoing. Par ailleurs, plusieurs promesses de vente ont été signées ; deux sur Avignon rue Damette, trois sur Troyes rue St Pierre, deux à Bordeaux et un sur Bayonne.

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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

**Taux d'occupation physique :** Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

**Taux d'occupation financier :** Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les seuls immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION 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 intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la société. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures.

Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La Société de gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

La société ne garantit pas la cession des parts.

Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 5% du montant de la transaction.

### 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.

### Vie sociale :

L'assemblée générale extraordinaire du 13 juillet 2018 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI permettant de préparer et de réunir l'ensemble des éléments juridiques, techniques nécessaires pour réaliser les futures ventes.

### 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