

## 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 30/06/2022

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 2022 ..... 369  
Au 30 juin 2022 ..... 371

## VALEUR DE RÉALISATION

3 519,77 € / PART  
selon expertises au 31/12/2021.

## VALEUR IFI 2021

3 143,02 € / 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°69

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

VALIDITÉ DU 01/07/2022  
AU 31/12/2022

## ÉDITORIAL



Certains mécanismes économiques restent difficiles à appréhender et l'inflation en fait partie.

La Banque de France prévoit 6,1% d'inflation pour 2022, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Beaucoup d'économistes pensent qu'elle sera durable. Mais une fois enclenché l'engrenage de la hausse des prix, il est extrêmement difficile de prévoir le niveau qu'elle pourrait atteindre. L'inflation pourrait-elle atteindre un taux à deux chiffres comme la France l'a durablement connu dans les années 70 et 80 ?

Les SCPI sont bien placées pour affronter l'inflation car leurs sous-jacents immobiliers bénéficient des clauses d'indexation des loyers comme le prévoient les baux liant les bailleurs et les locataires, c'est le cas des SCPI résidentielles fiscales. Mais il faut que le pouvoir d'achat des français suive aussi les tensions inflationnistes.

**La Société de gestion**

## PATRIMOINE IMMOBILIER

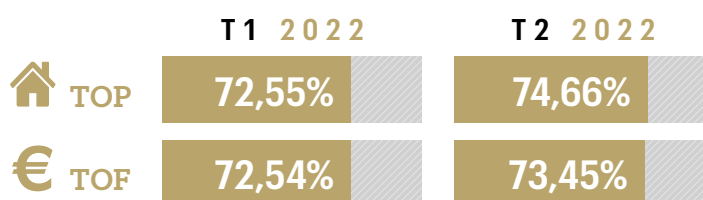
Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2022
SEDAN	9, rue de Bayle	883,58	En location
MARSEILLE	28/32, rue Longue-des-Capucins	-	Vendu
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	215 et 527	En liquidation / en location
BAYONNE	7, rue Lormand	395	En liquidation
VALENCIENNES	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 437	En liquidation / location
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillaibert	1 408	En location
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	318 et 821	En liquidation / location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine et 82, rue du Commerce	305 et 496	En liquidation / location
BORDEAUX	9, rue de Guienne	198	En liquidation
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	792	En liquidation
NARBONNE	3, rue Diderot	332	En location
PERPIGNAN	12, rue Porte Canet	391	En location
SAINTES	6, rue Berthonnière	303	En location
TOURCOING	24/26, rue de Renaix ; 142, rue de Menin et 96, rue du Haze	264 ; 182 et 127	En liquidation
<b>TOTAL</b>		<b>9875</b>	

## TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Villes	Adresses	Lot/Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
AVIGNON	8/10, rue Damette	1 Lot	02/03/22	71 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	1 Lot	10/03/22	75 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	1 lot	30/05/22	330 000 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	1 lot	28/06/22	318 000 €

La SCPI Pierre Investissement 4 poursuit la vente des actifs libres de détention. Au cours de ce semestre, plusieurs réitérations ont eu lieu notamment à Avignon (rue Damette), à Tourcoing, à Bordeaux et à Troyes (rue Saint-Pierre). Par ailleurs, de nombreuses promesses de vente ont été signées ; une à Blois (rue Porte Chartraine), une à Avignon (rue Damette), deux à Troyes (rue Saint-Pierre) et une à Bayonne. Deux nouveaux immeubles rentrent en phase de commercialisation, le premier à Troyes (rue de la Monnaie) et le second à Carcassonne.

## 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 :

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seings privés. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par le gérant dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.

La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur.

Les parts sont librement cessibles entre les associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec 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.

En cas de cession de gré à gré, la Société de gestion perçoit au titre de frais de dossier, une commission fixée à 239,20 € TTC.

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

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

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

La société ne garantit pas la cession des parts.

Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 6% du montant de la transaction.

### 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.

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 28 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées a été adopté (résolutions 1 à 10).

### 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