

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

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

### Situation au 31/12/2021

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> juillet 2021 ..... 364  
Au 31 décembre 2021 ..... 369

## 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°68

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

VALIDITÉ DU 01/01/2022  
AU 30/06/2022

## ÉDITORIAL



En 2021, l'ancien a poursuivi son rythme de progression des ventes avec 1,2 million de transactions, une tendance qui devrait perdurer en 2022. Côté neuf, si les mises en chantier restent tassées, les demandes de permis de construire ont connu un net redressement avec un volume de logements autorisés de 472 000 unités supérieur à la moyenne de long terme<sup>(1)</sup>.

Dans un contexte de taux demeurant bas, la tendance haussière des prix devrait se maintenir en 2022 là où la demande demeure tendue avec une offre chroniquement inférieure à la demande ; dans les grandes métropoles, en Île-de-France et à Paris. Une dimension nouvelle pourrait rebattre les cartes, celle d'un possible retour d'une inflation importante à l'échelle européenne et mondiale.

(1) Source Boursorama et Insee.

La Société de gestion

## PATRIMOINE IMMOBILIER

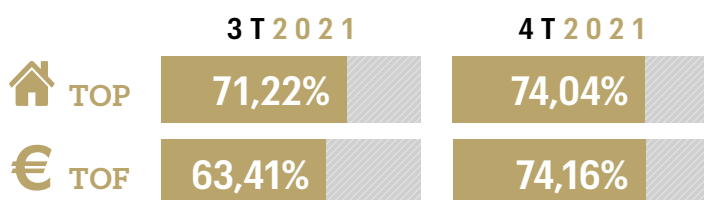
Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 31/12/2021
SEDAN	9, rue de Bayle	892	En location
MARSEILLE	28/32, rue Longue des Capucins	-	Vendu
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem	246 et 527	En liquidation / en location
BAYONNE	7, rue Lormand	554	En liquidation
VALENCIENNES	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 472	En liquidation / location
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillaubert	1 390	En location
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	353 et 804	En liquidation / location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine et 82, rue du Commerce	302 et 508	En liquidation / location
BORDEAUX	9, rue de Guienne	258	En liquidation
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	764	En liquidation
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>10 198</b>	

## TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Villes	Adresses	Lot/Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
AVIGNON	8/10, rue Damette	1 lot	21/07/21	68 640 €
BORDEAUX	24, place de la ferme Richemont	1 lot	21/07/21	340 000 €
AVIGNON	8/10, rue Damette	1 lot	16/09/21	129 630 €
BAYONNE	7, rue Lormand	1 lot	21/10/21	300 000 €
BAYONNE	7, rue Lormand	1 lot	17/11/21	350 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	1 lot	13/12/21	183 000 €
TROYES	10, place Saint-Pierre	1 lot	14/12/21	91 000 €

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 240 euros TTI.

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

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures. Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La Société de gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente. La société ne garantit pas la cession des parts. Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 6% du montant de la transaction.

### Conditions de retrait :

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue au statuts (ARTICLE 7). Les parts remboursées seront annulées. Les demandes de remboursements sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant dans la limite où la clause de variabilité le permet. La Société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre de la SCPI représentaient au moins 10% des parts émises par la société, la Société de gestion en informera sans délai l'AMF, conformément à l'article L.214-93 du CMF. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toutes autres mesures appropriées, conformément à l'article L.214-114 du CMF.

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

### 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