

## 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 31/12/2018

Nombre de parts émises ..... 3 990  
Collecte du trimestre ..... 0 €  
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> octobre 2018 : ..... 363  
Au 31 décembre 2018 : ..... 363

## VALEUR DE RÉALISATION

4 452,68 € / PART  
selon expertises au 31/12/2017.

## VALEUR IFI 2018

4 152,00 € / 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  
\*environ.

# PIERRE INVESTISSEMENT 4

**BULLETIN D'INFORMATION - N°61**

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018**

VALIDITÉ DU 01/01/2019  
AU 31/03/2019

## ÉDITORIAL

Toute l'équipe d'INTER GESTION est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux à l'occasion de la nouvelle année

L'année 2018 a été marquée par la dissolution anticipée de la SCPI afin de préparer la future vente des immeubles. La phase relative aux diagnostics techniques est en cours de réalisation sur l'ensemble du patrimoine afin de vendre les premiers lots libres de tout engagement réglementaire.

La tendance du marché immobilier résidentiel au dernier trimestre semble s'inscrire dans la continuité des hausses des prix enregistrées sur les 9 premiers mois.

Une accalmie en 2019 reste improbable. Ainsi, le groupe Century 21 table sur une hausse de 1 à 1,2% après la hausse moyenne de 1,7% constatée en 2018.

Il est vrai que les taux d'intérêt qui restent très bas, favorisent l'achat et corrélativement la hausse des prix dans les zones tendues.

En la matière, Paris reste loin devant et des grandes agglomérations comme Bordeaux, Toulouse, Lyon, Nantes, ou Rennes tirent leur épingle du jeu. Les régions où l'économie se développe et le chômage est faible, là où les populations se maintiennent, et le reste de la France.

Par ailleurs, dans une optique d'amélioration des services, INTER GESTION met en place la dématérialisation des convocations et des votes pour l'assemblée générale. Il est indispensable de compléter la note de renseignement et d'adhésion jointe à ce bulletin et nous en faire retour par email à [AG2019@inter-gestion.com](mailto:AG2019@inter-gestion.com).

## PATRIMOINE IMMOBILIER

Villes	Adresses	Surfaces Totales (m <sup>2</sup> )	Situation au 31/12/2018
SEDAN	9, rue de Bayle*	884	En location
MARSEILLE	28/32, rue Longue des Capucins*	752	En location
AVIGNON	10/12, rue Damette et 5, place Jérusalem*	337 et 527	En location
BAYONNE	7, rue Lormand*	773	En location
VALENCIENNES	10/12 et 20/20Bis, rue Honhon	454 et 429	En location
TROYES	25/27, rue de la Monnaie et 10, place Saint-Pierre	685 et 600	En location
CARPENTRAS	97/107, rue des Halles et 33, rue David Guillaibert*	811 et 597	En location
BEZIERS	18, rue de l'Orb et 8/10, rue Mairan	318 et 821	En location
BLOIS	36, rue Porte Chartraine* et 82, rue du Commerce	305 et 496	En location
BORDEAUX	9, rue de Guienne*	401	En location
CARCASSONNE	130/132, rue de Verdun	793	En location
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 ; 142/146, rue de Menin et 96/100, rue du Haze*	264 ; 396 et 280	En location
<b>TOTAL</b>		<b>11 947</b>	

La SCPI Pierre Investissent 4 est dans une phase active de liquidation de son patrimoine qui se traduit par la mise en vente des appartements respectant le critère de délai de location.

\*Immeuble libre de tout engagement réglementaire.

## 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.

## MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

### RELOCATIONS :

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m <sup>2</sup> )
BLOIS	1	44
VALENCIENNES	2	156
BEZIERS	2	141
AVIGNON	1	125
TROYES	1	37
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>503</b>

### VACANCES :

Ville	Nombre de lots vacants	Surfaces vacantes (en m <sup>2</sup> )
BLOIS	3	168
MARSEILLE	1	73
AVIGNON	2	156
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>397</b>

## 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

En tant que souscripteur potentiel, avant toute souscription, vous devez impérativement prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du dernier bulletin trimestriel ainsi que du dernier rapport annuel, disponible sur internet ([www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)) ou sur demande (Inter Gestion, 2 Rue de la Paix - 75002 Paris - Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 Février 2012). La notice a obtenu le Visa n°04-23 de l'AMF en date du 24 juin 2004.