



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **premier bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme la **reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°4, lancée le 25 août 2017, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 28 millions de collecte. Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 28 180 775 €.

La souscription reste ouverte en 2018 et se clôturera le 28 décembre 2018.

La SCPI URBAN PIERRE N°4 a ainsi procédé à **ses trois premières acquisitions** en centre-ville de Nantes, Fontainebleau et Nîmes.

Vous trouverez davantage d'information concernant le patrimoine de votre SCPI en page 2 de ce document.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Jérémie HAZAN
Gérant Immobilier

FOCUS FISCAL

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement anticipées et intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de garantir et de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITION



■ NANTES - 20, boulevard des Belges

L'acquisition porte sur un **immeuble en R+3 sous combles** situé au 20 boulevard des Belges, de construction d'après-guerre avec un hall d'entrée vaste et des parties communes confortables. L'immeuble est situé à environ

2.5 km du centre-ville Nantais dans un quartier résidentiel à proximité du parc du plessis Tison.

Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 16 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 705 m².



■ FONTAINEBLEAU - 88, rue Saint Honoré

L'immeuble dénommé Villa Lavours est un des **monuments importants du patrimoine Bellifontain**.

La parcelle est composée d'un bâtiment principal (la Villa Lavours) et du pavillon de gardien, le tout répertorié en

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	27/07/2017
N° RCS	Paris 831 183 165
Date d'expiration	26/07/2032
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	64 510 325 euros
Visa AMF	n°17-30 du 08/08/2017
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017
Nombre d'associés	821
Nombre de parts	56 451
Mouvements de parts	56 451
Capital social en euros	23 991 345
Prime d'émission en euros	4 189 430
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 180 775

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2017
Emission de parts nouvelles	56 451
Ordres de vente en attente	-
Transactions hors marché	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°4 devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2019, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e trimestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2^e semestre 2020.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a reçu le visa n°17-30 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 8 août 2017.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

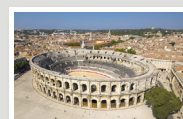
Valeur nominale : 425 €
Prime d'émission : 75 €
Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jours du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 28 décembre 2018.

Espace Vert Protégé (EPV). Cette villa typique de Fontainebleau de la fin du XIX^e siècle abritait dans ses murs le Musée Napoléonien et dans son parc, un des rares jardins d'enfants de la ville.

Le projet porte sur la rénovation de 16 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable après travaux d'environ 790 m².



■ NIMES - 15, rue Saint Castor

L'acquisition porte sur un immeuble en R+3, situé **en cœur de ville de Nîmes** dans le quartier piéton, au cœur du secteur sauvegardé. En bon état général, il se développe sur deux rues, avec une façade principale sur la rue

Saint Castor et une autre sur l'Arc Dugras. L'actif jouxte la Cathédrale Notre-Dame et bénéficie de nombreux commerces et écoles à proximité.

Le projet porte sur la rénovation de 9 appartements (du T1 au T3) qui devraient développer après travaux une surface habitable estimée d'environ 407 m².

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 31/12/2017
NANTES (44) 20 Boulevard des Belges	26/12/2017	16 logements	704 m ² et 113 m ² de jardins et 11 m ² de balcons	1 600 000 €	Rénovation à venir
FONTAINEBLEAU (77) 88 Rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements	789 m ² et 60 m ² de jardins et 43 m ² de mezzanines	1 770 000 €	Rénovation à venir
NIMES (30) 15 rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	407 m ²	550 000 €	Rénovation à venir
TOTAL		41 logements	1 901 m² et 173 m² de jardins et 11 m² de balcons et 53 m² de mezzanines	3 850 000 €	

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

Plus-values

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email : infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

URBAN PIERRE N°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DÉFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°16-07 de l'AMF
en date du 28/06/2016
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS