



Urban Premium

URBAN PIERRE n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°19

Période analysée : 2^e trimestre 2022 // Période de validité : 3^e trimestre 2022

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°4** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Dans le courant du deuxième trimestre, un nouvel immeuble a été livré. Il s'agit de l'immeuble situé au 88, rue Saint Honoré à Fontainebleau.

Au terme du trimestre, 10 immeubles ont donc été livrés sur les 11 que détient la SCPI URBAN PIERRE N°4. Cela représente 162 logements disponibles à la location, dont 144 sont actuellement loués ou réservés.

Par ailleurs, le local commercial situé au 51, cours Lafayette à Toulon, est en cours de commercialisation. Une offre a été retenue et un bail pourrait être signé dans le courant du 3^e trimestre 2022.

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

Enfin, vous avez reçu dans le courant du mois de mai, le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI URBAN PIERRE N°4. Dans ce rapport figure les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin 2022, l'intégralité des résolutions a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiterez obtenir.

Jérémie HAZAN,

Responsable de Gestion - Gérant immobilier

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 social**
47 581 890,12 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

	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Nombre d'associés	1 214	1 214	1 218*	1 218
Nombre de parts	113 382	113 382	113 382	113 382
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 646 275	56 646 275	56 646 275	56 646 275

* Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
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

Le quatrième acompte sur dividende, au titre du 1^{er} trimestre 2022, d'un montant de 0,75 €/part vous a été versé en date du 29 avril 2022.

Le cinquième acompte sur dividende, au titre du 2^e trimestre 2022, d'un montant de 0,85 €/part vous a été versé en date du 29 juillet 2022.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 3^e trimestre 2022.

ÉTAT DU PATRIMOINE

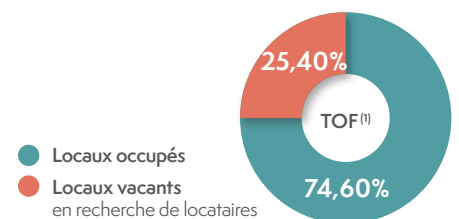
Au 30 juin 2022, la SCPI Urban Pierre n°4 est pleinement investie.

LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1^{er} avril au 30 juin 2022, votre SCPI URBAN PIERRE N°4 a quittancé 243 957,25 € de loyers.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur 10 immeubles livrés à l'actif de la SCPI (dont les 16 appartements de l'immeuble de Fontainebleau rue Saint Honoré livré le 6 avril 2022). A terme la SCPI URBAN PIERRE N°4 en comptera 11.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www.urban-premium.com

Votre SCPI est livrée de 167 lots sur les 184 lots que comptent votre SCPI, soit 91 % de son patrimoine.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2022
Nantes (44) 20, Boulevard des Belges	26/12/2019	16 logements 2 parkings	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000 €	Intégralement loué
Fontainebleau (77) 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements 28 parkings	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000 €	5 logements vacants 11 logements loués
Nîmes (30) 15, rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	423 m²	550 000 €	Intégralement loué
Toulon (83) 51, cours Lafayette	18/12/2018	16 logements 1 commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000 €	1 commerce vacant
Mulhouse (68) 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	32 logements 31 parkings	1 494 m²	1 260 000 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	17 logements	774 m² et 24 m² de balcons et terrasses et 9 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	750 000 €	Rénovation en cours
Fréjus (83) 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	6 logements 2 commerces 10 parkings	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	13 logements	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000 €	1 logement vacant
Le Havre (86) 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	22 logements 23 parkings	1 285 m² et 299 m² de jardins et 147 m² de balcons et terrasses	972 157 €	Intégralement loué
Toulon (83) 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	16 logements 4 parkings	861 m²	1 670 000 €	13 logements loués 3 logements vacants
Pau (64) 10, rue Carnot	30/12/2019	16 appartements ⁽¹⁾ 2 commerces ⁽¹⁾	1 088 m² (dont 280 m² de commerce) et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m² de balcons	540 000 €	2 commerces loués 10 logements loués 6 logements vacants
TOTAL		179 logements 5 commerces 98 parkings	9 519 m² (dont 543 m² de commerce) et 472 m² de jardins et 227 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 61 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	12 692 157 €	

(1) - La SCPI URBAN PIERRE N°4 détient 60% de cet immeuble sous la forme d'une indivision. Les données correspondent à la quote part détenue. L'immeuble compte en tout 27 logements (1 346,52 m²), 4 commerces (329,60 m²) dont deux sont loués.

FOCUS LIVRAISON



FONTAINEBLEAU Honoré

Durant ce trimestre, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a procédé à sa 10^e livraison. Il s'agit de la villa Lavaurs située au 88, rue Saint Honoré à Fontainebleau.

Cette magnifique bâtisse qui abritait anciennement le musée Napoléonien de la ville, développe après travaux une surface habitable d'environ 780 m² pour 16 appartements. La majorité des appartements dispose d'une place de stationnement et d'une cave.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Vie juridique de la SCPI.**

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin 2022 au siège social de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable (423,23 €/part), de réalisation (403,11 €/part) et de reconstitution (489,45 €/part) de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée générale extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Ainsi, l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et a décidé, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} -e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

■ **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 de commerce en pied d'immeuble. 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 cession 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 %.

■ **Actualités.**

URBAN PREMIUM LANCE UNE 6^e SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°6

A l'instar des 5 précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

URBAN PIERRE N°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
«Déficit Foncier» ayant reçu le visa n°17-30 de l'AMF
en date du 08/08/2017

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com