



Urban Premium

URBAN PIERRE n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°21

Période analysée : 4^e trimestre 2022 // Période de validité : 1^{er} trimestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

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

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens ayant augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Nantes ou Nîmes ont vu leur prix augmenter respectivement de 3,6% et 5,7% (source : Notaires de France).

Concernant votre SCPI, au terme du 4^e trimestre, 10 immeubles ont été livrés sur les 11 que détient la **SCPI URBAN PIERRE N°4**. Cela représente 162 logements disponibles à la location, dont 153 sont actuellement loués ou réservés. Le taux d'occupation physique au 31 décembre est donc de 94,5%.

Concernant le dernier immeuble constitutif de votre SCPI en cours de rénovation et situé à Narbonne, les travaux se poursuivent. La livraison interviendra le 2 février prochain.

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

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	1 214	1 218*	1 218	1 220*	1 234*
Nombre de parts	113 382	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	56 646 275

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^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

L'acompte sur dividende, au titre du 3^e trimestre 2022, d'un montant de 1,30 €/part vous a été versé en date du 28 octobre 2022.

L'acompte sur dividende, au titre du 4^e trimestre 2022, d'un montant de 1,50 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

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'avril 2023 au titre du 1^{er} trimestre 2023.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, la **SCPI Urban Pierre n°4** est pleinement investie.

LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN PIERRE N°4** a quittancé 295 281,12 € de loyers.

ÉTAT DU PATRIMOINE

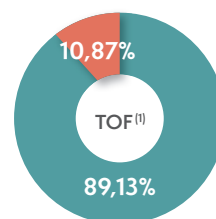
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www.urban-premium.com

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. A terme la SCPI URBAN PIERRE N°4 en comptera 11.



● Locaux occupés
● Locaux vacants en recherche de locataires

PATRIMOINE DE LA SCPI

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 (m ²)	Prix acquisition Foncier Hors Droits et Hors travaux	Situation locative au 31/12/2022
Nantes (44) 20, Boulevard des Belges	26/12/2019	16 logements 2 parkings	676 m ² et 113 m ² de jardins et 11 m ² de balcons	1 600 000 €	Intégralement loué
Fontainebleau (77) 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements 28 parkings	780,9 m ² et 60 m ² de jardins et 44,7 m ² de mezzanines	1 770 000 €	2 logements vacants 14 logements loués
Nîmes (30) 15, rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	423 m ²	550 000 €	2 logements vacants
Toulon (83) 51, cours Lafayette	18/12/2018	16 logements 1 commerce	916 m ² (dont 141 m ² de commerce)	1 300 000 €	1 logement vacant
Mulhouse (68) 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	32 logements 31 parkings	1 494 m ²	1 260 000 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	17 logements	774 m ² et 24 m ² de balcons et terrasses et 9 m ² 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 m ² (dont 122 m ² de commerce) et 22 m ² de balcons et terrasses	950 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	13 logements	694 m ² et 19 m ² 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 m ² et 299 m ² de jardins et 147 m ² de balcons et terrasses	972 157 €	1 logement vacant
Toulon (83) 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	16 logements 4 parkings	861 m ²	1 670 000 €	Intégralement loué
Pau (64) 10, rue Carnot	30/12/2019	16 appartements ⁽¹⁾ 2 commerces ⁽¹⁾	1 088 m ² (dont 280 m ² de commerce) et 33 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m ² de balcons	540 000 €	2 commerces loués 3 logements loués 3 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.

■ Arbitrage.

Néant

■ 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 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 de « déficit foncier », cette nouvelle 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.

La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

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