



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°4

## Rapport annuel Exercice 2021

SCPI MALRAUX  
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant  
reçu le visa n°18-16 de l'AMF en date du 20/07/2018

URBAN PREMIUM  
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO N°4 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

#### Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

**Visa AMF sur la note d'information :** SCPI n° 18-16 en date du 20/07/2018.

**Date d'immatriculation :** 06/07/2018

**Date d'expiration :** 05/07/2033

**Numéro RCS :** Paris 840 927 941

L'exercice social a une durée de douze mois

**Siège social :** 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

## ■ Conseil de Surveillance

### Président

M. Renaud GABAUDE

### Membres

M<sup>me</sup> Catherine DERVAUX

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ

M<sup>me</sup> Carlotta DUVILLARD

M. François DUVILLARD

M. Nicolas KORAN

M. Gérard MONNIER

## ■ Commissaires aux Comptes

### Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND  
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta - 92066 PARIS

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9bis rue Delerue 92120 MONTROUGE

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 en bref .....	4
1. Rapport de la Société de Gestion .....	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte .....	9
3. Rapport du Conseil de Surveillance .....	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	10
5. Comptes de l'exercice 2021 .....	12
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	17

## LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 EN BREF

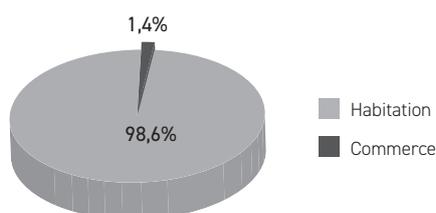
Situation au 31/12/2021

Date de création	06/07/2018
Régime	Malraux
Nombre de parts	61 002
Nombre d'associés	955
Capital	25 620 840 €
Valeur de réalisation*	23 812 428 € (390,35 € par part)
Valeur de reconstitution*	28 791 921 € (471,98 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	5112 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup> d'annexes
Nombre de logements	91
Nombre de commerces	1
Nombre de places de parking	31
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	-
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	92
Taux d'occupation financier moyen	N/A
Résultat par part	-1,78 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	-4,36 €

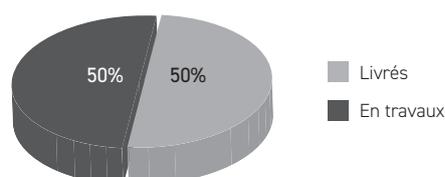
\*Voir glossaire en fin de rapport

### Composition du patrimoine immobilier

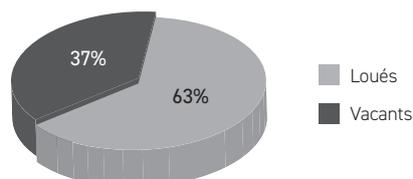
#### • Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables)



#### • Taux d'occupation financier N/A



	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	1 088 548	17,84	543 927	8,92
dont loyers	16 622	0,27	106 724	1,75
Charges	1 129 504	18,52	652 700	10,70
Résultat	-40 956	-0,67	-108 773	-1,78
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
	31-déc.-20	31-déc.-21	31-déc.-20	31-déc.-21
Capital social	25 620 840	420,00	25 620 840	420,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	25 824 178	423,33	25 355 092	415,64
Immobilisations locatives	-	-	20 969 632	343,75
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	61 002	-	61 002	-
Nombre d'associés	955	-	955	-
Capitalisation	30 455 750	-	30 455 750	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise hors droits	12 665 484	-	19 426 968	-
Valeur comptable	25 824 178	423,33	25 355 092	415,64
Valeur de réalisation	24 315 584	398,60	23 812 428	390,35
Valeur de reconstitution	28 789 028	471,94	28 791 921	471,98
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	3617m <sup>2</sup> et 201 m <sup>2</sup> d'annexes	-	5 112 m <sup>2</sup> et 199 m <sup>2</sup> d'annexes	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

<b>Distribution</b>				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

#### Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	19 426 968,00 €
ETRANGER	-	-
<b>Total</b>	100%	19 426 968,00 €

#### Valeur vénale par type de locaux

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	98,61%	19 156 968,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1,39%	270 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	100,00%	19 426 968,00 €

# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration, etc.) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021, le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé.

Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Nîmes et Albi ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,7% et +11,9% sur un an (source : LPI - observatoire des prix de l'immobilier).

Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions sont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel, sont des forces du secteur.

## RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Durant l'année 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a poursuivi son programme d'investissements avec l'acquisition de 3 nouveaux actifs dans les villes de Poitiers, Nîmes et de Metz.

### Livraisons

Au cours de cette année, les 4 premiers immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 28 avril 2021, l'immeuble situé à Chartres, 2 rue Saint Jacques, composé de 8 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 474 m<sup>2</sup> et 47 m<sup>2</sup> de surfaces annexes (inférieures à 1,80m et balcon/terrasse)
- En date du 17 juin 2021, l'immeuble situé à Nîmes, 10-12 rue de l'aspic composé 13 appartements (du studio au T4) pour une surface habitable de 676 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup> de surfaces annexes (inférieures à 1,80m et balcon/terrasse)

- En date du 20 juillet 2021, l'immeuble situé à Albi, 29 rue de la rivière, composé de 13 appartements pour une surface habitable de 632 m<sup>2</sup> et 51 m<sup>2</sup> de surfaces annexes (terrasses)
- En date du 26 juillet 2021, l'immeuble situé à Nîmes, 5 rue de l'aspic composé 6 appartements (studios et deux pièces) pour une surface habitable de 248 m<sup>2</sup> et 7 m<sup>2</sup> de terrasse

Au 31 décembre 2021 sur les 40 appartements livrés, 37 sont loués. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 92,5%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 93,1%.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4:

### Impact sur les travaux :

La mise en place d'un protocole sanitaire strict a permis aux chantiers de se poursuivre de manière ininterrompue sur l'année 2021. 4 chantiers se sont achevés avec les livraisons à Nîmes (2 immeubles), Chartres et Albi. Les immeubles de Fontenay-le-Comte et de Montpellier sont sur le point d'être livrés. L'immeuble d'Auxerre a une date de livraison qui a été décalée à la fin du 2e trimestre 2022.

## PERSPECTIVES 2021 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Lors de l'année 2022, les travaux se poursuivront sur l'ensemble des immeubles jusqu'à leur livraison.

Les livraisons des immeubles de Fontenay-le-Comte et Montpellier sont respectivement d'ores et déjà programmées les 6 et 26 janvier 2022. La livraison de l'immeuble d'Auxerre devrait quant à elle intervenir à la mi-année.

Suite aux livraisons, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

Enfin, compte tenu des premières mises en location, les premiers acomptes sur dividendes sont prévus au titre du 1er semestre 2022.

## REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable doté d'un Plans de Sauvegarde et de mise en valeur.

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

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 « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées 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.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

### EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	955	955
Nombre de parts	61 002	61 002
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	25 620 840,00	25 620 840,00
Prime d'émission en euros	4 834 910,00	4 834 910,00
Prime de fusion en euros	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 455 750,00	30 455 750,00

## MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2021, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 n'a pas recours à l'endettement.

## INVESTISSEMENTS 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a procédé à trois acquisitions.

### POITIERS - 22 rue des Feuillants

Dans le centre-ville de Poitiers à proximité du Palais de Justice, un ensemble immobilier de 605m<sup>2</sup> a été acquis. L'actif immobilier est constitué d'un immeuble patrimonial, de deux dépendances, d'un jardin et de 3 places de stationnements. Le calme de ce quartier résidentiel à proximité des commerces du centre-ville et les éléments patrimoniaux de l'immeuble (moultres, boiseries, parquets et crémones) seront des atouts pour la location et la valorisation à terme.

Après rénovation, l'ensemble sera composé de 10 appartements du studio à l'appartement familial de type T4 pour une surface estimée après travaux de 605m<sup>2</sup>.

- Démarrage des travaux : 4e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2023

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

### METZ - 8 rue du Chanoine Collin

La SCPI a acquis 7 logements et 1 commerce au sein d'une copropriété de 3 étages avec une cour intérieure. L'immeuble s'inscrit dans le cœur de ville historique avec la Cathédrale et l'Hôtel de ville à moins de 100 mètres. Les appartements bénéficient d'une belle exposition. Le projet de rénovation de ces logements développera une surface habitable estimée après travaux d'environ 411 m<sup>2</sup>. Les typologies des appartements seront de type T2 et T3. Le commerce a une surface de l'ordre de 90m<sup>2</sup>.

- Démarrage des travaux : 3e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2023

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

### NIMES- 4 rue de la Garance

Au sein du centre historique nîmois, à proximité des Halles et de la porte d'Auguste, la SCPI a acquis un immeuble disposant d'un accès privilégié aux commerces du centre-ville tout en étant dans une rue calme.

Le projet de rénovation de l'immeuble se structurera autour de 8 logements de 2 ou 3 pièces pour une surface habitable estimée après travaux de 475m<sup>2</sup>. 2 garages sont également présents.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
  - Société CIR, filiale de la Société Financière Bacalan - 137, rue Achard 33000 Bordeaux
  - Société Atelier du patrimoine - 75, rue de la roquette 34400 Lunel
  - Société ORMABE - Letxumborro 102 Ofc 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 1er trimestre 2022
- Livraison prévisionnelle : 2e trimestre 2023

## ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 n'a réalisé aucun arbitrage. Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NIMES (30) - 10-12 rue de l'Horloge	17/06/2021	13	12
CHARTRES (28) - 2, rue Saint Jacques	28/04/2021	8	8
NIMES (30) - 5, rue de l'aspic	26/07/2021	6	6
AUXERRE (89) - 1 Rue de la Banque	Travaux en cours	11	-
MONTPELLIER (34)- 35 rue Saint Guilhem	Travaux en cours	4	2
FONTENAY LE COMTE (83) - 19 rue Kléber	Travaux en cours	11	-
ALBI (81) - 29 rue de la Rivière	20/07/2021	13	11
NIMES (30) - 4 rue de la Garance	Travaux en cours	7	-
METZ (57) - 8 rue du Chanoine Collin	Travaux en cours	8	-
POITIERS (86) - 22 rue du Feuillants	Travaux en cours	10	-
<b>TOTAL</b>		<b>91</b>	<b>39</b>

## DISTRIBUTION

En raison de la crise sanitaire, les chantiers de votre SCPI ont connu un ralentissement. Ainsi les premières livraisons qui étaient prévues pour le quatrième trimestre 2020 ont été décalées et ne se sont tenues qu'au mois de juin et juillet 2021. Ainsi, la SCPI n'a commencé à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location de ces premiers immeubles au troisième trimestre 2021.

Compte tenu du planning actualisé des livraisons des immeubles de votre SCPI, le premier acompte devrait intervenir au terme du premier semestre 2022.

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est propriétaire de 10 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition foncier hors droits, hors travaux (€)
CHARTRES (28) 2 rue Saint-Jacques	29/12/2018	Habitation	474 m <sup>2</sup>	883 200 €
NÎMES (30) 5 rue de l'aspic	31/12/2018	Habitation	248 m <sup>2</sup>	380 961 €
NÎMES (30) 10-12 rue de l'horloge	31/12/2018	Habitation	676 m <sup>2</sup>	1 021 122 €
AUXERRE (89) 1 rue de la banque	28/06/2019	Habitation	473 m <sup>2</sup>	307 067 €
MONTPELLIER (34) 35 rue saint-Guilhem	28/06/2019	Habitation	393 m <sup>2</sup>	894 208 €
ALBI (81) 29 rue de la Rivière	30/12/2019	Habitation	632 m <sup>2</sup>	956 254 €
FONTENAY-LE-COMTE (85) 19 rue Kléber	31/12/2019	Habitation	735 m <sup>2</sup>	877 246 €
NÎMES (30) 4 rue de la Garance	29/01/2021	Habitation	475 m <sup>2</sup>	851 200 €
METZ (57) 8 rue du Chanoine Collin	25/02/2021	Habitation Commerce	311 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup>	815 098 €
POITIERS (86) 22 rue du Feuillants	25/02/2021	Habitation	605 m <sup>2</sup>	784 976 €
<b>TOTAL</b>		<b>91 logements 1 commerce 31 parkings</b>	<b>5 112 m<sup>2</sup></b>	<b>7 771 332 €</b>

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage	
2021	543 927 €	652 700 €	9 210 €	N/A

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,93	-2,69	-2,57
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	-	-	-
Résultat de l'exercice	-1,73	-0,67	-1,78
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,69	-2,57	-4,36

\*Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance à la clôture de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes et produits divers	0,01	-	0,27	-	8,92	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>0,27</b>	<b>-</b>	<b>8,92</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	-	-	0,03	-	0,15	-
Autres frais de gestion	0,87	-	0,62	-	0,75	-
Charges locatives non récupérées	0,86	-	0,30	-	9,75	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,73</b>	<b>-</b>	<b>0,94</b>	<b>-</b>	<b>10,64</b>	<b>-</b>
Charges financières	-	-	-	-	0,01	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	0,04	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,73</b>	<b>-</b>	<b>0,94</b>	<b>-</b>	<b>10,70</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,73</b>	<b>-</b>	<b>-0,67</b>	<b>-</b>	<b>-1,78</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1,73</b>	<b>-</b>	<b>-0,67</b>	<b>-</b>	<b>-1,78</b>	<b>-</b>
dont :						
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,93</b>	<b>-</b>	<b>-0,67</b>	<b>-</b>	<b>-1,78</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-2,69</b>	<b>-</b>	<b>-2,57</b>	<b>-</b>	<b>-4,36</b>	<b>-</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	30 455 750 €	-	30 455 750 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 474 597 €	-360 313 €	-4 834 910 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-5 320 058 €	-2 448 874 €	-7 768 932 €
- Travaux de restauration	-8 854 020 €	-4 346 680 €	-13 200 700 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>11 807 076 €</b>	<b>-7 155 867 €</b>	<b>4 651 208 €</b>

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

## Délais de règlement fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>Nombres de factures concernées</b>	1	-	-	-	1	2
<b>Montant total des factures concernées TTC</b>	7 500,00	-	-	-	195,38	7 695,38
<b>Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice</b>	1,15%	-	-	-	0,03%	1,18%

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante:

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part évoluent comme suit :

## FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2021/2020
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	423,33	415,64	-1,82%
Valeur de réalisation / part	398,60	390,35	-2,07%
Valeur de reconstitution / part	471,94	471,98	0,01%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	14 174 078	12 665 484	12 665 484	20 969 632	19 426 968	19 426 968
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 018 761	-	-	1 524 462
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14 174 078</b>	<b>12 665 484</b>	<b>13 684 245</b>	<b>20 969 632</b>	<b>19 426 968</b>	<b>20 951 430</b>
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	11 650 100	11 650 100	11 650 100	4 385 460	4 385 460	4 385 460
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>11 650 100</b>	<b>11 650 100</b>	<b>11 650 100</b>	<b>4 385 460</b>	<b>4 385 460</b>	<b>4 385 460</b>
Commission de souscription	-	-	3 454 683	-	-	3 455 030
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 454 683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 455 030</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>25 824 178</b>	<b>24 315 584</b>	<b>28 789 028</b>	<b>25 355 092</b>	<b>23 812 428</b>	<b>28 791 921</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002

### Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	1,34 €
- Frais et charges déductibles	-1,43 €
= Revenus fonciers nets	-0,09 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -1,78 €

## INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

### Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

### Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

### SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## 2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

### PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de mettre à jour les Statuts suite au changement de régime de TVA applicable aux commissions visées ci-après.

#### 1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 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 détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

## 3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021. Le Conseil s'est réuni le 15 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2021 et les perspectives 2022. Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance.

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a poursuivi son programme d'investissement avec les acquisitions de 25 logements et d'un commerce dans les villes de Nîmes, Poitiers et de Metz.

Concernant les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis dans le respect des règles sanitaires.

Quatre réceptions d'immeuble sont intervenues au cours de l'année et deux autres livraisons sont programmées pour le début de l'année 2022.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 108 772,74 € soit 1,78 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de -156 975,66 € soit -2,57 € par part, au début de l'exercice 2021. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -265 748,40 € soit -4,35 €.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.

Le capital social qui s'élève actuellement à 25 620 840 euros serait ramené à 25 355 091,60 euros par imputation de 265 358,70 euros au compte report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés soit - 265 748,40 euros et qui s'élèvera ainsi à la somme de -389,70€.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2022, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 15 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

Président du Conseil de Surveillance

### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

**Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.**

## 4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO N°4 S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermod - 75008 Paris

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°4,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO N°4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

##### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

##### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 mai 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

**URBAN PRESTIGIMMO N°4 S.C.P.I.**

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

A l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°4, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'as-

semblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux,
  - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion,
- Des commissions de cession d'actifs immobiliers,
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 9 209,94 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 41 062,09 €.

*Paris La Défense, le 25 mai 2022*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

## 5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 320 058,00	12 665 484,00	14 923 669,25	19 426 968,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	8 854 019,66	-	6 045 962,35	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>14 174 077,66</b>	<b>12 665 484,00</b>	<b>20 969 631,60</b>	<b>19 426 968,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>14 174 077,66</b>	<b>12 665 484,00</b>	<b>20 969 631,60</b>	<b>19 426 968,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	536,00	536,00	936,00	936,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>536,00</b>	<b>536,00</b>	<b>936,00</b>	<b>936,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	906,40	906,40	26 684,66	26 684,66
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-2 549,25	-2 549,25
Autres créances	798 472,15	798 472,15	316 203,00	316 203,00
Avances et acomptes versés	1 100,00	1 100,00	-	-
Fournisseurs débiteurs	172,90	172,90	172,90	172,90
Créances Fiscales	-	-	-	-
Associés opération sur capital	791 000,00	791 000,00	-	-
Débiteurs divers	6 199,25	6 199,25	316 030,10	316 030,10
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>799 378,55</b>	<b>799 378,55</b>	<b>340 338,41</b>	<b>340 338,41</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 647 938,37	11 647 938,37	4 145 461,83	4 145 461,83
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>11 647 938,37</b>	<b>11 647 938,37</b>	<b>4 145 461,83</b>	<b>4 145 461,83</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>12 447 852,92</b>	<b>12 447 852,92</b>	<b>4 486 736,24</b>	<b>4 486 736,24</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	-	-19 045,00	-19 045,00
Dettes d'exploitation	-721 489,85	-721 489,85	-51 774,99	-51 774,99
Dettes diverses	-76 263,20	-76 263,20	-30 456,25	-30 456,25
Fournisseurs d'immobilisation	-75 535,86	-75 535,86	-18 620,17	-18 620,17
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-727,34	-727,34	-11 836,08	-11 836,08
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-797 753,05</b>	<b>-797 753,05</b>	<b>-101 276,24</b>	<b>-101 276,24</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-797 753,05</b>	<b>-797 753,05</b>	<b>-101 276,24</b>	<b>-101 276,24</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>25 824 177,53</b>	<b>-</b>	<b>25 355 091,60</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>24 315 583,87</b>	<b>-</b>	<b>23 846 497,94</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2021**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	25 620 840,00	-	-	25 620 840,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>25 620 840,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 620 840,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 834 910,00	-	-	4 834 910,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 474 596,81	-	-360 313,19	-4 834 910,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>360 313,19</b>	<b>-</b>	<b>-360 313,19</b>	<b>-</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-116 019,86	-40 955,80	-	-156 975,66
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-116 019,86</b>	<b>-40 955,80</b>	<b>-</b>	<b>-156 975,66</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-108 772,74	-108 772,74
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-40 955,80	40 955,80	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-40 955,80</b>	<b>40 955,80</b>	<b>-108 772,74</b>	<b>-108 772,74</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 824 177,53</b>	<b>-</b>	<b>-469 085,93</b>	<b>25 355 091,60</b>

**COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2021**

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	16 621,56	-	106 724,26	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	437 180,00	-
<b>TOTAL I -Produits immobiliers</b>	-	<b>16 621,56</b>	-	<b>543 904,26</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	92,40	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	6 646,63	-	3 393,78	-
Commissions et honoraires	766,74	-	563 128,91	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	10 673,00	-	28 047,73	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II -Charges immobilières</b>	-	<b>18 086,37</b>	-	<b>594 662,82</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	-	<b>-1 464,81</b>	-	<b>-487 938,56</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 071 926,81	-	-	-
Autres produits	-	-	22,90	-
<b>TOTAL I -Produits d'exploitation</b>	-	<b>1 071 926,81</b>	-	<b>22,90</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	1 885,82	-	9 209,94	-
Honoraires	13 735,20	-	19 926,80	-
Frais assemblée et de conseils	8 005,18	-	5 325,65	-
Services bancaires	1 287,40	-	1 107,00	-
Cotisations et contributions	12 320,20	-	7 563,35	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	2 549,25	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	1 074 184,00	-	11 555,09	-
<b>TOTAL II - Charges d'exploitation</b>	-	<b>1 111 417,80</b>	-	<b>57 237,08</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-39 490,99</b>	-	<b>379 965,82</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - Produits financiers</b>	-	-	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	800,00	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II -Charges financières</b>	-	-	-	<b>800,00</b>
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	<b>-800,00</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I -Produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II -Charges exceptionnelles</b>	-	-	-	-
<b>Résultat exceptionnel</b>	-	-	-	-
<b>Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>	-	<b>-40 955,80</b>	-	<b>-108 772,74</b>

# ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2021

## A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

### Faits marquants :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

### Évènements postérieurs à la clôture

#### Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

#### Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

## Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

## B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Terrains et construction locatives : .....	14 923 669,25 €
• Immobilisations en cours : .....	6 045 962,35 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 :

• Dépôts et cautionnements versés : .....	936,00 €
---	----------

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires : .....	26 684,66 €
• Locataires douteux : .....	- €
• Provisions pour dépréciation des créances : .....	-2 549,25 €
• Fournisseurs débiteurs : .....	172,90 €
• Fournisseurs avances et acomptes versés : .....	- €
• Créances fiscales : .....	- €
• Débiteurs divers : .....	316 030,10 €
• Autres créances : .....	- €

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

• Disponibilités en banque : .....	4 145 461,83 €
------------------------------------	----------------

### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

• Dettes bancaires. ....	- €
• Intérêts courus non échus. ....	- €
• Dépôts de garantie. ....	19 045,00 €

#### Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....	- €
• Dettes fournisseurs .....	11 325,89 €
- dont restant dû à la Société de Gestion .....	6 999,47 €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....	40 449,10 €

#### Dettes diverses. ....

• Dettes sur immobilisations .....	18 620,17 €
• Dettes fiscales. ....	- €
• Associés .....	- €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....	11 836,08 €
• Autres dettes diverses. ....	- €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles*</b>				
Terrains et constructions locatives	5 320 058,00	9 603 611,25	-	14 923 669,25
Immobilisations en cours	8 854 019,66	-2 808 057,31	-	6 045 962,35
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-
<b>Etat des amortissements et provisions</b>	<b>Exercice N-1 31 décembre 2020</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Exercice N 31 décembre 2021</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

#### Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	4 834 910 €	-
Frais constitution	-	1 359,91 €
Frais acquisitions	-	1 218 680,09 €
Frais fusion	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 614 870 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

#### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2021, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

#### Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... -156 975,66 €  
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : ..... -108 772,74 €  
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ... - €  
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : ... - €  
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... -265 748,40 €

#### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

#### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 106 724,26 €
- les charges et taxes refacturées : ..... - €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ... - €
- les transferts de charges : ..... 437 180,00 €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

#### Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : ..... 437 180,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... - €
  - dont charges récupérables : ..... - €
  - dont taxes récupérables : ..... - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables ..... 92,40 €
- les gros travaux et réparations : ..... - €

- le poste « autres charges immobilières » : ..... 157 390,42 €
  - dont taxes non récupérables : ..... 28 047,73 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : ..... 3 393,78 €
  - dont frais d'actes et de contentieux ..... - €
  - dont honoraires et commissions ..... 125 948,91 €
    - dont frais d'acquisition ..... 73 496,48 €
    - dont honoraires de résiliation ..... 11 212,74 €
    - dont honoraires de relocation ..... 18 010,09 €
    - dont honoraires d'expertise ..... 8 657,50 €
    - dont honoraires divers ..... 14 572,10 €

#### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises de provisions pour créances douteuses : ..... - €
- les autres produits : ..... 22,90 €
- les transferts de charges ..... - €

#### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 : ..... 9 209,94 €  
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : - €  
Les diverses charges d'exploitation, soit 45 477,89 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 7 426,80 €
- de frais d'actes et contentieux ..... - €
- des honoraires divers ..... 12 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 2 898,64 €
- de frais postaux ..... 2 427,01 €
- de services bancaires ..... 1 107,00 €
- du coût du dépositaire ..... 7 356,67 €
- de la cotisation AMF ..... 206,68 €
- de la CFE ..... - €
- des jetons de présence ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- de la TVA non récupérable ..... 11 429,09 €
- des charges de gestions courantes ..... 126,00 €

#### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 2 549,25 €
- la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

#### Dotations aux amortissements et provisions

Au 31 décembre 2021, le résultat exceptionnel est de -800,00€, décomposé comme suit :

- produits financiers de la société ..... - €
- charges financières de la société ..... 800,00 €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisation locatives en 2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
CHARTRES (28) - 2, rue Saint Jacques	883 200	625 139	636 325	1 519 525	841 305	1 477 630	2 360 830	164 311,77	1 641 941,98	2 525 141,98	-	-
NIMES (30) - 5, rue de l'aspic	380 961	501 447	501 447	882 408	155 135	656 582	1 037 543	250 808,54	907 390,11	1 288 351,11	-	-
NIMES (30) 10-12 rue de l'Horloge	1 021 122	1 275 309	1 275 309	2 296 431	614 970	1 890 280	2 911 402	611 817,13	2 502 096,83	3 523 218,83	-	-
AUXERRE 1 Rue de la Banque	307 067	521 999	521 999	829 066	692 152	1 214 151	1 521 218	355 414,35	1 569 565,36	1 876 632,36	-	-
FONTENAY LE COMTE 19 rue Kleber	877 246	707 035	707 035	1 584 281	976 801	1 683 836	2 561 082	608 609,16	2 292 444,80	3 169 690,80	-	-
MONTPELLIER 35 rue Saint Guilhem	894 208	176 698	176 698	1 070 906	244 376	421 074	1 315 282	153 267,72	574 341,41	1 468 549,41	-	-
ALBI 29 rue de la Rivière	956 254	649 394	649 394	1 605 648	861 074	1 510 467	2 466 721	590 040,49	2 100 507,93	3 056 761,93	-	-
METZ (57) - 8 rue du Chanoine Collin	815 098	-	-	-	-	-	-	505 522,76	505 522,76	1 320 620,76	-	-
POITIERS (86) - 22 rue du Feuillants	784 976	-	-	-	-	-	-	418 012,33	418 012,33	1 202 988,33	-	-
NIMES (30) - 4 rue de la Garance	851 200	-	-	-	-	-	-	686 475,69	686 475,69	1 537 675,69	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 771 332</b>	<b>4 457 020</b>	<b>4 468 206</b>	<b>9 788 264</b>	<b>4 385 813</b>	<b>8 854 019</b>	<b>14 174 077</b>	<b>4 344 280</b>	<b>13 198 299</b>	<b>20 969 631</b>	<b>19 426 968</b>	<b>1 524 462</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

## 6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### 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 de la SCPI,
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- 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,
- Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes,
- Modification de l'article VI «Capital de constitution» des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2021**  
L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées**  
L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

**TROISIÈME RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion**  
L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION**  
**Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance**  
L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**  
**Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021**  
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.  
L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2021, soit - 108 772,74 euros (1,78 €/part), au report à nouveau antérieur, -156 975,66 euros (-2,57 €/part). Le report à nouveau pour l'exercice 2021 s'élèvera, post-affectation, à un montant de - 265 748,40 euros (-4,35 €/part).

### SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 25 355 091,60 €, soit 415,64 € par part,
- La valeur de réalisation de 23 812 428,00 €, soit 390,35 € par part
- La valeur de reconstitution de 28 791 920,75 €, soit 471,98 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

- L'Assemblée Générale :
- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
  - Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
  - Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI

**Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales**  
L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

### DIXIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

## PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

### ONZIÈME RÉOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des Statuts portant sur les conditions de rémunération de 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 décide, 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<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 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 détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>b. Commission de Gestion :</b>                      au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion.                      La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>	<p><b>b. Commission de Gestion :</b>                      Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit :                      - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;                      - 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 détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux                      La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime de TVA applicable à ladite commission.

<sup>(1)</sup> le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 25 620 840 €, d'un montant de 265 358,70 €, le ramenant à 25 355 481,30 € et décide d'affecter la réduction de capital au compte report à nouveau en apurement du report à nouveau négatif tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés, soit -265 748,40 € et qui s'élèvera ainsi à la somme de -389,70€.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de 4,35€ par part, soit une valeur nominale diminuée de 420€ à 415,65€

### TREIZIÈME RÉOLUTION - Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout du paragraphe suivant :

Capital social de constitution : 760 200 €

Capital social statutaire : 25 620 840 €

Capital social actuel 25 620 840 € - Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, le capital social est réduit de 265 358,70 €, pour être ramené 25 355 481,30 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

### QUATORZIÈME RÉOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

## ANNEXE - URBAN PRESTIMMO N°4

Le Conseil de Surveillance est composé de :

M. Renaud GABAUDE  
 Mme Catherine DERVAUX  
 M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ  
 Mme Carlotta DUVILLARD  
 M. François DUVILLARD  
 M. Nicolas KORAN  
 M. Gérard MONNIER

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

### Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN PRESTIGIMO N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	DU PLESSIS D'ARGENTRE	THIERRY	Conseiller en Investissement Financier	20	Néant
Monsieur	GABAUDE	RENAUD	Médecin Généraliste retraité	41	12
Monsieur	MONNIER	GERARD	CIF gérant	32	2

### Les associés sollicitant un premier mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN PRESTIGIMO N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BOURJI	Ali	Directeur général	180	Néant
Monsieur	CHEVRIER	Jean-Luc	Chef de projet	120	1
Monsieur	FRYBOURG	Alain	Banquier d'entreprise retraité	75	Néant
Monsieur	KERNEIS	Jacques	Enseignant-Chercheur	120	Néant
Monsieur	LEFEVRE	Laurent	Responsable Marketing	10	Néant

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

## Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marchés des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

## Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur cout historique.

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

## Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Urban Premium