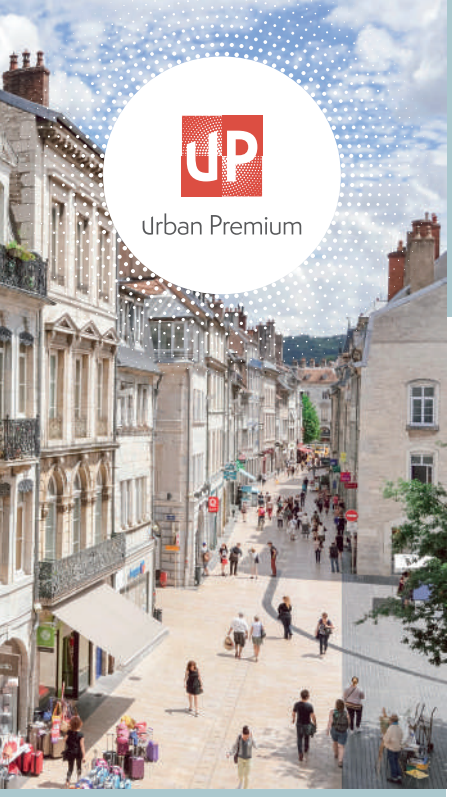


URBAN **PIERRE n°4**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°26
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,

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

L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de +1,1% (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024, avec une inflation estimée à 2,4% sur l'année (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.

D'après la FNAIM, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de -11% sur un an et des prix en légère baisse de -0,8% par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G sur le DPE ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que 15,6% des logements sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.

Le 2e semestre 2024 a été marqué par 36 libérations et 43 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. Au 31 décembre 2024, sur l'ensemble des 184 lots du patrimoine, 7 lots sont vacants. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 96,2%.

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

Ulysse TERVER,
Gérant immobilier

ÉVOLUTION **DU CAPITAL**

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	1 214	1 234*	1 237*	1 239*	1 252*
Nombre de parts	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 646 275	56 646 275	56 646 275	56 646 275	56 646 275

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

MARCHÉ **DES PARTS**

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	268	268
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant net de 1,80 €/part a été versé en date du 31 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant net de 1,80 €/part a été versé en date du 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

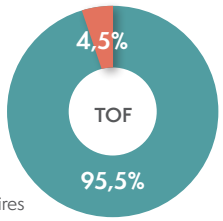
Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est pleinement investie.

LOYERS **QUITTANCES**

Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PIERRE N°4 a quittancé 707 234,18 € de loyers.

TAUX **D'OCCUPATION FINANCIER**

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



- **Locaux occupés**
- **Locaux vacants** en recherche de locataires

CARACTÉRISTIQUES **DE LA SCPI**

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  27/07/2017
- **N° RCS**
  Paris 831 183 165
- **Date d'expiration**
  26/07/2032
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  47 581 890,12 euros
- **Visa AMF n°17-30**
  du 08/08/2017
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

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

www. urban-premium.com

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de 184 lots sur les 184 lots que comptent votre SCPI, soit 100 % de son patrimoine.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix acquisition Foncier Hors Droits et Hors travaux	Situation locative au 31/12/2024
Nantes (44) 20, Boulevard des Belges	26/12/2017	16 logements 2 parkings	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000 €	15 logements loués 1 logement vacant
Fontainebleau (77) 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements 28 parkings	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 15, rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	423 m²	550 000 €	Intégralement loué
Toulon (83) 51, cours Lafayette	18/12/2018	16 logements 1 commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000 €	1 commerce loué 14 logements loués 2 logements vacants
Mulhouse (68) 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	32 logements 31 parkings	1 494 m²	1 260 000 €	29 logements loués 3 logements vacants
Narbonne (11) 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	17 logements	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	750 000 €	Intégralement loué
Fréjus (83) 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	6 logements 2 commerces 10 parkings	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	13 logements	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000 €	Intégralement loué
Le Havre (86) 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	22 logements 23 parkings	1 285 m² et 299 m² de jardins et 147 m² de balcons et terrasses	972 157 €	Intégralement loué
Toulon (83) 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	16 logements 4 parkings	861 m²	1 670 000 €	Intégralement loué
Pau (64) 10, rue Carnot	30/12/2019	16 appartements(1) 2 commerces(1)	1 088 m² (dont 280 m² de commerce) et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m² de balcons	540 000 €	2 commerces loués 15 logements loués 1 logement vacant
TOTAL		**179 logements 5 commerces 98 parkings**	**9 545 m² (dont 543 m² de commerce) et 472 m² de jardins et 221 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 58 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur**	**12 692 157 €**	**172 logements et 5 commerces loués 7 logements vacants**

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

■ Arbitrage.

Néant

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

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

■ Plus-values.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.
La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

■ Rappel des conditions de cession de parts.

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.
Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.
Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %.

■ Actualités.

LA SOUSCRIPTION A LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2024

A l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.
URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022.
La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 29 décembre 2025.
Au 31 décembre 2024, le montant des capitaux collectés s'élève ainsi à 46,6 millions d'euros (prime d'émission incluse).
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.
La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.
Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.
Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.
Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

urban Premium

URBAN PIERRE N°4

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

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

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