Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°4



Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI DÉFICIT FONCIER
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°17-30 de l'AMF en date du 08/08/2017

URBAN PREMIUM
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : 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 1500 000 €

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

La SCPI

URBAN PIERRE N°4 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

Visa AMF initial : n°17-30 du 08/08/2017.

Date de création : 27/07/2017

Date d'expiration : 26/07/2032 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 831 183 165

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Christian BOUTHIÉ

Membres
M. Jean Luc BRONSART
M. David CLAIR
Mme Sandrine GALLOIS
M. Renaud GABAUDE
M. Frédéric BODART
M. Cyrille VASSANT
M. Raphael BOCCARA

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire
KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS LA DEFENSE

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9 bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE 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 8

3. Rapport du Conseil de Surveillance 9

4. Rapport du Commissaire aux comptes 9

5. Comptes de l'exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projet de résolutions 17

LA SCPI URBAN PIERRE N°4 EN BREF

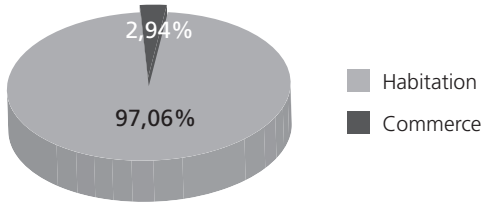
Situation au 31/12/2024

Date de création	27/07/2017
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	113 382
Nombre d'associés	1 252
Capital	47 581 890 €
Valeur de réalisation*	45 488 342 € (401,20 € par part)
Valeur de reconstitution*	55 254 582 € (487,33 € par part)
Actifs immobiliers	11
Surface du patrimoine	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
Nombre de logements	179 logements
Nombre de commerces	5 commerces
Nombre de places de parking	98 places de parking
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	177
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	184
Taux d'occupation financier moyen	95,99%
Résultat par part	7,14 €
Dividende brut par part	7,24 €
Dividende net par part	7,21 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	0,82 €

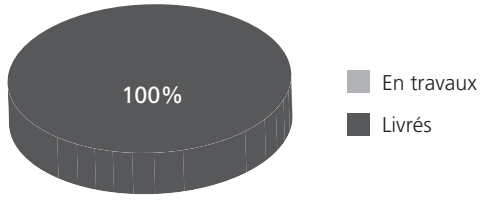
** Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2024)

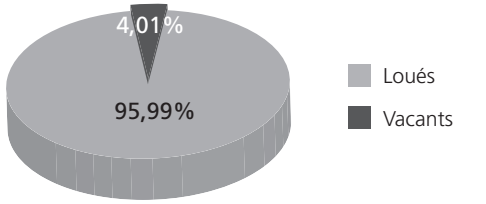
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 339 753	11,82	1 448 798	12,78
dont loyers	1 315 589	11,60	1 407 005	12,41
Charges	546 754	4,82	639 708	5,64
Résultat	792 999	6,99	809 091	7,14
Bénéfice distribuable	875 634	7,72	913 727	8,06
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	47 581 890	419,66	47 581 890	419,66
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	48 079 388	424,05	48 067 594	423,94
Immobilisations locatives nettes	47 527 094	419,18	47 519 106	419,11
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**113 382**	-	**113 382**	-
Nombre d'associés	**1 237**	-	**1 252**	-
Capitalisation	**56 040 450**	-	**56 040 450**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	44 889 855	-	44 939 855	-
Valeur comptable	48 079 388	424,05	48 067 594	423,94
Valeur de réalisation	45 442 149	400,79	45 488 342	401,20
Valeur de reconstitution	55 198 170	486,83	55 254 582	487,33
Surface du patrimoine (m²)	9 545 m²	-	9 545 m²	-
Taux d'occupation financier (%)	92,30%	-	95,99%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	770 998	6,80	820 886	7,24
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	11 %	4 929 855,07
PARIS	-	-
PROVINCE	89 %	40 010 000,00
ETRANGER	-	-
Total	**100 %**	**44 939 855,07**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	97 %	43 439 007,90
BUREAUX	-	-
COMMERCES	3 %	1 324 000,00
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**44 763 007,90**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	176 847,17
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**176 847,17**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

La FNAIM considère l'année 2024 comme une année charnière pour le marché immobilier avec des signes encourageants de stabilisation qui mènent les professionnels à se préparer à un redémarrage progressif. Toutefois cette transformation du marché dépendra notamment des évolutions des taux d'intérêt et des politiques publiques.

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024.
(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025.
(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

LE RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE N°4

AU 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est pleinement investie. L'ensemble des immeubles détenu par la SCPI a été livré. Cela représente 184 logements et commerces disponibles à la location, dont 177 sont loués. Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation physique de la SCPI s'établit à 96,20%.

Durant l'année, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a continué de procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés.

LES PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°4

La SCPI URBAN PIERRE N°4 veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE N°4 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'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.

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

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

LE CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	1 214	1 214	1 234	1 237	1 252
Nombre de parts	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382
Nouvelles parts souscrites	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	48 187 350	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12
Prime d'émission en euros	8 458 925	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 646 275	56 040 450,09	56 040 450,09	56 040 450,09	56 040 450,09
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	1,05	4,40	6,80	7,24
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	0,21%	0,88%	1,36%	1,45%
RAN cumulé	-5,34	0,11	0,73	0,92	0,82

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	40	-
2024	-	-	-	N/S	268	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2024

La SCPI URBAN PIERRE N°4 étant pleinement investie, aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'année.

LES ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 809 090,81 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 820 885,68 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui passe ainsi d'un montant de 104 636,09 € à un montant de 92 841,22 € soit 0,82 €/part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	25/09/2020	16	15
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	06/04/2022	16	16
NIMES (30) - 15, rue saint Castor	01/07/2020	9	9
TOULON (83) - 51, rue Lafayette	08/04/2021	17	15
MULHOUSE (68) - 30, rue Hirsingue	27/05/2021	32	29
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de ville	31/01/2023	17	17
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	17/03/2021	8	8
NIMES (30) - 15, rue du Grand Couvent	25/03/2021	13	13
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	19/10/2021	22	22
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	08/03/2022	16	16
PAU (64) - 10, rue carnot	15/12/2021	18	17
TOTAL		**184**	**177**

ASSEMBLEE GENERALE

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est propriétaire de 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	26/12/2017	Résidentiel	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	Résidentiel	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000
NÎMES (30) - 15, rue Saint Castor	29/12/2017	Résidentiel	423 m²	550 000
TOULON (83) - 51, cours Lafayette	18/12/2018	Résidentiel et commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000
MULHOUSE (68) - 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	Résidentiel	1 494 m²	1 260 000
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	Résidentiel	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	750 000
FRÉJUS (83) - 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	Résidentiel et commerce	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000
NÎMES (30) - 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	Résidentiel	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	Résidentiel	1 285 m² et 299 m² de jardin et 147 m² de balcons et terrasses	972 157
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	Résidentiel	861 m²	1 670 000
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	Résidentiel et commerce	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
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**

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (parking)	12/02/2018	INTERPARKING FRANCE INDEMN IMMO LOCATION FONTAINEBLEAU FACT 0180205238	-	25 000
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (parking)	03/02/2022	INTERPARKING FRANCE SOLDE PKG AMODIATION FONTAINEBLEAU FACT 0220204526	-	227 000
TOTAL			**Parking**	**252 000**

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	0,57	-	4,30	-	9,13	-	11,60	-	12,51	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,06	-	0,07	-
TOTAL DES REVENUS	0,57	*100%*	4,30	*100%*	9,13	*100%*	11,66	*100%*	12,59	*100%*
CHARGES										
Commission	-0,07	-	-0,46	-	-1,09	-	-1,38	-	-1,51	-
Autres frais de gestion	-0,58	-	-0,62	-	-0,75	-	-0,71	-	-0,98	-
Charges locatives non récupérées	-1,42	-	-2,03	-	-2,04	-	-2,28	-	-2,62	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,07	*-362,3%*	-3,12	*-72,6%*	-3,89	*-42,6%*	-4,37	*-37,5%*	-5,11	*-40,6%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-0,02	-	-0,02	-	-0,19	-	-0,21	-	-0,21	-
* autres	-	-	-0,01	-	-0,03	-	-0,09	-	-0,13	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-0,02	*-2,7%*	-0,03	*-0,54%*	-0,22	*-2,4%*	-0,30	*-2,5%*	-0,34	*-2,7%*
TOTAL DES CHARGES	-2,09	*-365,0%*	-3,14	*-76,1%*	-4,10	*-45,0%*	-4,66	*-40,0%*	-5,45	*-43,3%*
RESULTAT COURANT	-1,51	*-265,0%*	1,16	*26,9%*	5,02	*55,0%*	6,99	*60,0%*	7,14	*56,7%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-0,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-1,52	*-266,0%*	1,16	*26,9%*	5,02	*55,0%*	6,99	*60,0%*	7,14	*56,7%*
dont :	-	-	-	-	-	-		-		-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,05	-	4,40	-	6,80	-	7,24	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	6,75	-	7,21	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,52	*-266,0%*	0,11	*2,5%*	0,62	*6,8%*	0,19	*1,7%*	-0,10	*-0,8%*
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-5,34	*-934,7%*	0,11	*2,5%*	0,73	*8,0%*	0,92	*8,0%*	0,82	*6,5%*

** Depuis l'origine de la société*

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	1 427 325 €	618 234 €	171 416 €	43,3%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers

[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-3,82	0,00	0,11	0,73	0,92
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-1,05	-4,40	-6,80	-7,24
Résultat de l'exercice	-1,52	1,16	5,02	6,99	7,14
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-5,34	0,11	0,73	0,92	0,82

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	56 040 450,09	-	56 040 450,09
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 065 697,70	-	-8 065 697,70
- Achat d'immeubles (brut)	-12 944 157,00	-	-12 944 157,00
- Travaux de restauration	-34 634 683,50	-15 418,60	-34 650 102,10
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**395 911,89**	**-15 418,60**	**380 493,29**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- **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.

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
Valeur comptable / part	424,05	423,94	-0,02%
Valeur de réalisation / part	400,79	401,20	0,10%
Valeur de reconstitution / part	486,83	487,33	0,10%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	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	47 527 094	44 889 855	44 889 855	47 519 106	44 939 855	44 939 855
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 132 240	-	-	3 135 690
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**47 527 094**	**44 889 855**	**48 022 095**	**47 519 106**	**44 939 855**	**48 075 545**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières[1]	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950
Liquidités nettes à investir	549 345	549 345	549 345	545 538	545 538	545 538
SOUS TOTAL	**552 294**	**552 294**	**552 294**	**548 487**	**548 487**	**548 487**
Commission de souscription	-	-	6 623 780	-	-	6 630 550
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**6 623 780**	**-**	**-**	**6 630 550**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	48 079 388	45 442 149	55 198 170	48 067 594	45 488 342	55 254 582
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382

(1) En 2023, les immobilisations financières étaient classées dans les liquidités nettes à investir.

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,41 €
- Frais et charges déductibles	-3,95 €
= Revenus fonciers nets	8,46 €
Produits financiers	0,07 €
Rappel Dividende	7,24 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 7,14 €

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 règlementation 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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

2. RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 :

- Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

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 2024.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 19 novembre 2024 et 12 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2024 et les perspectives 2025.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°4 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au 31 décembre 2024, sur les 184 appartements et commerces disponibles à la location, 177 sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI sur l'année 2024 est de 95,99%.

Au titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 809 090,81 euros. Le total des acomptes sur dividende distribués au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 820 885,68 euros. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 92 841,22 € soit 0,82 € par part.

Au terme de cet exercice, et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide 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 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 12 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Christian BOUTHIE
Président du Conseil de Surveillance

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°4 S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 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 PIERRE N°4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS
En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.
En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.821-55 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 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE 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 2024

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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 avisé 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé 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 ;
- Une commission d'acquisition et 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 199 601,10 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et 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 90,00 €.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

	31 décembre 2023		31 décembre 2024	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	252 000,00	200 253,57	252 000,00	176 847,17
Amortissements droits réels	-51 746,43	-	-75 152,83	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	47 326 840,50	44 689 601,50	47 342 259,10	44 763 007,90
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	47 527 094,07	44 889 855,07	47 519 106,27	44 939 855,07
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	47 527 094,07	44 889 855,07	47 519 106,27	44 939 855,07
Immobilisations financières				
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	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 949,78	2 949,78	2 949,78	2 949,78
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 949,78	2 949,78	2 949,78	2 949,78
Créances				
Locataires et comptes rattachés	27 879,48	27 879,48	51 046,28	51 046,28
Provisions pour dépréciation des créances	-14 136,67	-14 136,67	-29 010,18	-29 010,18
Autres créances	413 168,45	413 168,45	576 940,08	576 940,08
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	21 723,77	21 723,77	21 903,77	21 903,77
Créances Fiscales	32 293,51	32 293,51	19 502,85	19 502,85
Associés opération sur capital	32,89	32,89	-	-
Débiteurs divers	359 118,28	359 118,28	535 533,46	535 533,46
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	426 911,26	426 911,26	598 976,18	598 976,18
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	783 063,35	783 063,35	743 147,73	743 147,73
SOUS-TOTAL 3	783 063,35	783 063,35	743 147,73	743 147,73
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 212 924,39	1 212 924,39	1 345 073,69	1 345 073,69
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-8 082,98	-8 082,98	-35 685,87	-35 685,87
Dettes d'exploitation	-111 360,13	-111 360,13	-108 496,28	-108 496,28
Dettes diverses	-541 186,87	-541 186,87	-652 404,20	-652 404,20
Fournisseurs d'immobilisation	-5 676,50	-5 676,50	-7 415,07	-7 415,07
Dettes Fiscales	-47 545,33	-47 545,33	-64 585,96	-64 585,96
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-204 713,20	-204 713,20	-206 128,91	-206 128,91
Créditeurs divers	-283 251,84	-283 251,84	-374 274,26	-374 274,26
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-660 629,98	-660 629,98	-796 586,35	-796 586,35
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	48 079 388,48	-	48 067 593,61	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	45 442 149,48	-	45 488 342,41

** La valeur estimée des immobilisations incorporelles a été isolée des immobilisation corporelles.*

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	47 581 890,12	-	-	47 581 890,12
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	47 581 890,12	-	-	47 581 890,12
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	8 458 559,97	-	-	8 458 559,97
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 065 697,70	-	-	-8 065 697,70
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Rembourssement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	392 862,27	-	-	392 862,27
Ecarts de réévaluation				
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 et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	82 635,17	22 000,92	-	104 636,09
SOUS-TOTAL 3	82 635,17	22 000,92	-	104 636,09
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	809 090,81	809 090,81
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-820 885,68	-820 885,68
Résultat de l'exercice 2023	792 998,52	-792 998,52	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-770 997,60	770 997,60	-	-
SOUS-TOTAL 4	22 000,92	-22 000,92	-11 794,87	-11 794,87
TOTAL GENERAL	48 079 388,48	-	-11 794,87	48 067 593,61

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	270 399	70 145
	-	-
AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN	-	-
Contrat de vente d'amodiations - Société INTERPARKING[1]	200 254	252 000
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	-	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	70 145	70 145
NIMES (30) - 15, rue Saint Castor	-	-
TOULON (83) - 51, rue Lafayette	-	-
MULHOUSE (68) - 30, rue Hirsingue	-21 259	-
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de ville	-	-
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	-	-
NIMES (30) - 15, rue du Grand Couvent	-	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	21 259	-
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	-	-
PAU (64) - 10, rue Carnot	-	-

(1) En 2023, le montant hors-bilan correspondait à la valeur vénale des parkings. Cette information a été corrigée en 2024 pour indiquer le prix d'acquisition. La comparaison des données entre 2023 et 2024 ne peut donc pas être effectuée ici.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 315 588,61	-	1 407 004,64	-
Charges facturées	16 823,95	-	18 860,61	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	11 837,35	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 332 412,56	-	1 437 702,60
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 823,95	-	18 860,61	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 794,18	-	16 597,07	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	58 703,43	-	63 205,77	-
Commissions et honoraires	74 181,34	-	70 489,69	-
Frais de contentieux	74,34	-	-	-
Impôts et taxes	107 699,48	-	147 079,63	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	275 276,72	-	316 232,77
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 057 135,84	-	1 121 469,83
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	998,49	-	2 612,88	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,84	-	3,70	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 000,33	-	2 616,58
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	156 436,54	-	171 415,60	-
Honoraires	38 086,70	-	38 154,50	-
Frais assemblée et de conseils	17 043,15	-	18 718,59	-
Services bancaires	439,10	-	845,00	-
Cotisations et contributions	11 027,90	-	11 953,16	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	23 406,40	-	23 406,40	-
Provisions pour créances douteuses	11 136,76	-	17 486,39	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	13 889,01	-	41 474,22	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	271 465,56	-	323 453,86
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		**-270 465,23**		**-320 837,28**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	6 339,91	-	8 479,26	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	6 339,91	-	8 479,26
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier		**6 339,71**		**8 479,26**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	12,00	-	21,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	12,00	-	21,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-12,00	-	-21,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	**792 998,52**	-	**809 090,81**

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société .

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) 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.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

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 constructions locatives : ..... 47 342 259,10 €
- Agencements et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 176 847,17 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 2 949,78 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 51 046,28 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -29 010,18 €
- Créances fiscales : ..... 19 502,85 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 21 903,77 €
- Associés opération sur capital : ..... - €
- Débiteurs divers : ..... 535 533,46 €
- Autres créances : ..... - €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif
de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 743 147,73 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
  - Intérêts courus non échus ..... - €
  - Dépôts de garantie ..... 35 685,87 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs ..... 108 496,28 €
- *dont restant dû à la Société de Gestion :* ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... - €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... 7 415,07 €
- Dettes fiscales ..... 64 585,96 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ... - €
- Associés ..... 206 128,91 €
- Créditeurs divers ..... 374 274,26 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... - €

État de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	252 000 €	-	-	252 000 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	47 326 841 €	15 419 €	-	47 342 259 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	2 950 €	-	-	2 950 €

État des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	51 746 €	23 406 €	-	75 153 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	14 137 €	17 486 €	2 613 €	29 010 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE N°4, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	8 458 560 €	-
Frais constitution	-	2 150 €
Frais acquisitions	-	1 305 353 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	6 758 195 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	392 862 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 104 636,09 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : . . . . . 809 090,81 €
· La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 615 664,26 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : . . . . . 205 221,42 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . . . . . 92 841,22 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, la SCPI est engagée auprès de la société INTER-PARKING France par un contrat de vente d'amodiations d'un montant de 252 000 € pour 14 places de parking en amodiation situées au parking du marché à FONTAINEBLEAU.
Ce contrat, signé le 22/01/2018, est conclu pour une durée de 20 ans à compter de la livraison de l'immeuble.
Un acompte de 25 000 € a été versé par la SCPI le 12/02/2018. Le solde, soit 227 000 €, a été réglé à la livraison le 03/02/2022.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
· les loyers et produits annexes : . . . . . *1 407 004,64* €
· les charges et taxes refacturées : . . . . . *18 860,61* €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . *11 837,35* €
· les transferts de charges* : . . . . . - €

** Remboursement sur provision de frais d'acquisition*

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 2024 à : . . . . . - €

On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . *18 860,61* €
- dont charges récupérables : . . . . . 18 860,61 €
- dont taxes récupérables : . . . . . - €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . . 16 597,07 €
· les gros travaux et réparations : . . . . . - €
· le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 280 775,09 €
- dont taxes non récupérables . . . . . 147 079,63 €
- dont les honoraires de relocation. . . . . - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées . . . . 63 205,77 €
- dont indemnités de résiliation de bail . . . . . - €
- dont honoraires et commissions . . . . . 70 489,69 €
- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
· les transferts de charges : . . . . . - €
· reprise de provisions pour créances douteuses . . . . . 2 612,88 €
· les autres produits . . . . . 3,70 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI 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 2024 : . . . . . 171 415,60 €

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 2024 à :
· Commissions de souscription : . . . . . - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 111 145,47 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 13 154,50 €
· de frais d'actes et contentieux - repris sur la prime d'émission . . . . . - €
· des honoraires divers . . . . . 25 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . 14 018,59 €
· de frais postaux . . . . . 4 700,00 €
· de services bancaires. . . . . 845,00 €
· du coût du dépositaire . . . . . 10 650,00 €
· de la cotisation AMF . . . . . 427,16 €

· des charges diverses . . . . . - €
· de la CFE . . . . . 876,00 €
· des jetons de présence . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables. . . . . - €
· de la TVA non récupérable. . . . . .41 473,32 €
· de l'amortissement sur immobilisation incorporelle (parking Fontainebleau) . . . . . - €
· des charges de gestions courantes. . . . . 0,90 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

· la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : . . . . . .23 406,40 €
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . .17 486,39 €
· la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

Produits financiers . . . . . .8 479,26 €

Charges Exceptionnelles de la Société. . . . . 21,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface estimative (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations 2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000	3 527 582	5 297 582	10/07/2018	06/04/2022	-
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	26/12/2017	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000	2 689 397	4 289 397	01/05/2018	25/09/2020	-
NÎMES (30) - 15, rue Saint Castor	29/12/2017	423 m²	550 000	1 705 200	2 255 200	25/06/2018	01/07/2020	-
TOULON (83) - 51, cours Lafayette	18/12/2018	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000	2 821 650	4 121 650	01/10/2019	08/04/2021	-
MULHOUSE (68) - 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	1 494 m²	1 260 000	5 666 733	6 926 733	22/05/2019	27/05/2021	-
FRÉJUS (83) - 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000	1 543 951	2 493 951	01/06/2019	17/03/2021	-
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	750 000	3 060 296	3 810 296	24/05/2019	31/01/2023	-
NÎMES (30) - 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000	2 477 243	3 807 243	17/06/2019	25/03/2021	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	1 285 m² et 299 m² de jardin et 147 m² de balcons et terrasses	972 157	4 697 203	5 669 360	04/07/2019	19/10/2021	-
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	861 m²	1 670 000	3 220 033	4 890 033	11/05/2020	08/03/2022	-
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	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	3 240 813	3 780 813	09/01/2020	15/12/2021	-
TOTAL		9 545 m² (dont 543 m²) 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	34 650 102	47 342 259	-	-	44 763 008

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE 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.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix Acquisition	Amortissement	VNC	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (Parking)	12/02/2018	-	25 000	11 930	13 070	14 ans et 5,5 mois	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (Parking)	03/02/2022	-	227 000	63 223	163 777	10 ans et 6 mois	-
TOTAL	-	-	**252 000**	**75 153**	**176 847**	**-**	**176 847**

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire
- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire
- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024
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 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation 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 – Quitus au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :
- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 104 636,09 €
- Résultat de l'exercice 2024 : ..... 809 090,81 €
- Total bénéfice distribuable : ..... 913 726,90 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 820 885,68 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 92 841,22 représentant 0,82 € par part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,24 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

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 48 067 593,61 €, soit 423,94 € par part,
- La valeur de réalisation de 45 488 342,41 €, soit 401,20 € par part
- La valeur de reconstitution de 55 254 582,28 €, soit 487,33 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités
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 DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :
« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

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.

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 au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.
Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

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 marché 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 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.

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

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