Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°4



Rapport annuel
Exercice 2023

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 521473 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 831183 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
M. Jerry JARMOSZKO
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

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 du Conseil de Surveillance 9

3. Rapport du Commissaire aux comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projet de résolutions 17

LA SCPI URBAN PIERRE N°4 EN BREF

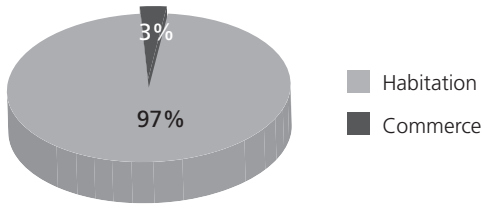
Situation au 31/12/2023

Date de création	27/07/2017
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	113 382
Nombre d'associés	1 237
Capital	47 581 890 €
Valeur de réalisation*	45 442 149 € (400,79 € par part)
Valeur de reconstitution*	55 198 170 € (486,83 € par part)
Actifs immobiliers	11
Surface du patrimoine	9 545 m² + 795,7 m² d'annexes
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)	178
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	184
Taux d'occupation financier moyen	92,30%
Résultat par part	6,99 €
Dividende brut par part	6,80 €
Dividende net par part	6,80 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	0,92 €

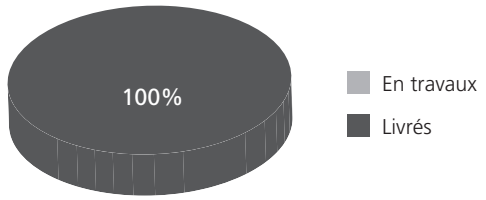
** Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2023)

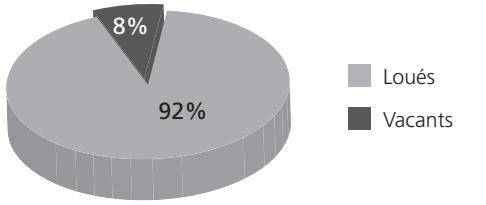
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2023)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 037 149	9,15	1 339 753	11,82
dont loyers	1 030 556	9,09	1 315 589	11,60
Charges	467 762	4,13	546 754	4,82
Résultat	569 386	5,02	792 999	6,99
Bénéfice distribuable	569 386	5,02	875 634	7,72
Dividende ordinaire	498 881	4,40	770 998	6,80
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
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	48 057 388	423,85	48 079 388	424,05
Immobilisations locatives nettes	47 507 754	419,01	47 527 094	419,18
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**113 382**	-	**113 382**	-
Nombre d'associés	**1 234**	-	**1 237**	-
Capitalisation	**56 040 450**	-	**56 040 450**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	44 971 988	-	44 889 855	-
Valeur comptable	48 057 388	423,85	48 079 388	424,05
Valeur de réalisation	45 521 296	401,49	45 442 149	400,79
Valeur de reconstitution	55 264 995	487,42	55 198 170	486,83
Surface du patrimoine (m²)	9 519 m²	-	9 545 m²	-
Taux d'occupation financier (%)	91,42%	-	92,30%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	498 881	4,40	770 998	6,80
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 %	39 960 000,00
ETRANGER	-	-
Total	**100 %**	**44 889 855,07**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	97 %	43 464 601,50
BUREAUX	-	-
COMMERCES	3 %	1 225 000,00
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**44 689 601,50**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	200 253,57
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**200 253,57**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9 % (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et des nouvelles contraintes règlementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5 %. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnées à taux de 3,5 %. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[1].

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18% sur un an) et les prix (-2 % sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3 % en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5 % sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2 % et 4,9 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

(1) Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023

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

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est pleinement investie. Début 2023, est intervenue la livraison du dernier immeuble de la SCPI. Il s'agit d'un immeuble situé à Narbonne – place de l'Hôtel de Ville développant après travaux une surface habitable de 800 m² pour 17 logements (T1 au T4). Ainsi, au terme de l'année, l'ensemble des immeubles détenu par la SCPI a été livré. Cela représente 179 logements disponibles à la location, dont 173 sont loués ou réservés. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique de la SCPI s'établit à 95%.

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

LES PERSPECTIVES 2024 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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	1 184	1 214	1 214	1 234	1 237
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	48 187 350	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12
Prime d'émission en euros	8 458 925	8 458 925	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 646 275	56 646 275	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

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	-	-	1,05	4,40	6,80
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	0,21%	0,88%	1,36%
RAN cumulé	-3,82	-5,34	0,11	0,73	0,92

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, 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.			
2019	-	-	-	N/S	-	-
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	40	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2023

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

LES ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 792 998,52 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 770 997,60 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui passe ainsi d'un montant de 82 635,17 euros à un montant de 104 636,09 € soit 0,92 €/part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

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	16
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	16
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	11
LE HAVRE (86) - 48 rue du 329e Régiment d'Infanterie	19/10/2021	22	22
TOULON (83) - 66 boulevard de Strasbourg	08/03/2022	16	16
PAU (69) - 10 rue carnot	15/12/2021	18	18
TOTAL		**184**	**178**

ASSEMBLEE GENERALE

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, 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	26/12/2019	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
NIMES (30) - 15, rue saint Castor	29/12/2017	Résidentiel	423 m²	550 000
TOULON (83) - 51, rue Lafayette	18/12/2018	Résidentiel et commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000
MULHOUSE (68) - 30, rue 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
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	27/12/2018	Résidentiel et commerce	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000
NIMES (30) - 15, 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 (86) - 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 (69) - 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 227 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 61 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur**	**12 692 157**

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	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 2019		Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023	
	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	-	0,57	-	4,30	-	9,13	-	11,60	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	0,06	-
TOTAL DES REVENUS	0,57	*100%*	0,57	*100%*	4,30	*100%*	9,13	*100%*	11,66	*100%*
CHARGES										
Commission	-0,02	-	-0,07	-	-0,46	-	-1,09	-	-1,38	-
Autres frais de gestion	-0,49	-	-0,58	-	-0,62	-	-0,75	-	-0,71	-
Charges locatives non récupérées	-1,99	-	-1,42	-	-2,03	-	-2,04	-	-2,28	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,50	*-437,7%*	-2,07	*-362,3%*	-3,12	*-72,6%*	-3,89	*-42,6%*	-4,37	*-37,5%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-0,02	-	-0,02	-	-0,02	-	-0,19	-	-0,21	-
* autres	-	-	-	-	-0,01	-	-0,03	-	-0,09	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-0,02	*-2,7%*	-0,02	*-2,7%*	-0,03	*-0,54%*	-0,22	*-2,4%*	-0,30	*-2,5%*
TOTAL DES CHARGES	-2,52	*-440,4%*	-2,09	*-365,0%*	-3,14	*-76,1%*	-4,10	*-45,0%*	-4,66	*-40,0%*
RESULTAT COURANT	-1,95	*-340,4%*	-1,51	*-265,0%*	1,16	*26,9%*	5,02	*55,0%*	6,99	*60,0%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-0,01	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-0,01	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-1,95	*-340,4%*	-1,52	*-266,0%*	1,16	*26,9%*	5,02	*55,0%*	6,99	*60,0%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-		-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	1,05	-	4,40	-	6,80	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	6,75	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,95	*-340,4%*	-1,52	*-266,0%*	0,11	*2,5%*	0,62	*6,8%*	0,19	*1,7%*
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,82	*-668,7%*	-5,34	*-934,7%*	0,11	*2,5%*	0,73	*8,0%*	0,92	*8,0%*

** Depuis l'origine de la société*

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	1 321 930 €	528 932 €	156 437 €	40,0%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,52	-3,82	0,00	0,11	0,73
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-1,05	-4,40	-6,80
Résultat de l'exercice	-2,30	-1,52	1,16	5,02	6,99
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,82	-5,34	0,11	0,73	0,92

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
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	-34 591 937,18	-42 746,32	-34 634 683,50
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**438 658,21**	**-42 746,32**	**395 911,89**

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2023 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023, par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	-	-	-	5	6
Montant total des factures concernées TTC	7 500,00	-	-	-	9 367,00	16 867,00
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	1,37%	-	-	-	1,79%	3,22%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023.
- **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	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
Valeur comptable / part	423,85	424,05	0,05%
Valeur de réalisation / part	401,49	400,79	-0,17%
Valeur de reconstitution / part	487,42	486,83	-0,12%

en Euros	31/12/2022			31/12/2023		
	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	47 507 754	44 971 988	44 971 988	47 527 094	44 889 855	44 889 855
Montant des droits et frais d'acquisitions		-	3 111 900	-	-	3 132 240
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**47 507 754**	**44 971 988**	**48 083 888**	**47 527 094**	**44 889 855**	**48 022 095**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	549 633	549 308	549 308	552 294	552 294	552 294
SOUS TOTAL	**549 633**	**549 308**	**549 308**	**552 294**	**552 294**	**552 294**
Commission de souscription	-	-	6 631 799	-	-	6 623 780
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**6 631 799**	**-**	**-**	**6 623 780**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	48 057 388	45 521 296	55 264 995	48 079 388	45 442 149	55 198 170
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,56 €
- Frais et charges déductibles	-4,25 €
= Revenus fonciers nets	7,31 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	6,80 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,99 €

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 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

2. 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 2023.

Le Conseil s'est réuni le 22 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

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 2023 et les perspectives 2024.

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.

Durant l'année 2023, la livraison de l'immeuble de Narbonne place de l'Hôtel de Ville est intervenue. Il s'agissait du dernier immeuble en travaux de la SCPI URBAN PIERRE N°4. Les travaux sont désormais terminés sur l'intégralité du patrimoine de la SCPI.

Au 31 décembre 2023, sur les 179 appartements disponibles à la location, 173 sont loués ou réservés. Le taux d'occupation financier de la SCPI sur l'année 2023 est de 92,3%.

Au titre de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 792 998,52 euros. Le total des acomptes sur dividende distribués au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 770 997,60 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 104 636,09 € soit 0,92 € 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 2023, 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 22 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Christian BOUTHIE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :
Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.
Par ailleurs, nous vous indiquons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF stipule que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être donné pour cette résolution. Vous avez la possibilité de choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

3. 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 2023
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 2023, 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 2023 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, sont mentionnées de façon incomplète 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 3 mai 2024
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 2023
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 2023, votre société a comptabilisé en charges :
- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 156 436,54 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 3 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

	31 décembre 2022		31 décembre 2023	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	252 000,00	223 659,97	252 000,00	200 253,57
Amortissements droits réels	-28 340,03	-	-51 746,43	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	44 259 369,31	44 748 328,03	47 326 840,50	44 689 601,50
Immobilisations en cours	3 024 724,37	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	47 507 754,15	44 971 988,00	47 527 094,07	44 889 855,07
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	47 507 754,15	44 971 988,00	47 527 094,07	44 889 855,07
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	20 626,01	20 626,01	27 879,48	27 879,48
Provisions pour dépréciation des créances	-3 998,40	-3 998,40	-14 136,67	-14 136,67
Autres créances	182 217,11	182 217,11	413 168,45	413 168,45
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	21 723,77	21 723,77
Créances Fiscales	24 940,36	24 940,36	32 293,51	32 293,51
Associés opération sur capital	348,84	348,84	32,89	32,89
Débiteurs divers	156 927,91	156 927,91	359 118,28	359 118,28
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	198 844,72	198 844,72	426 911,26	426 911,26
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	935 677,81	935 677,81	783 063,35	783 063,35
SOUS-TOTAL 3	935 677,81	935 677,81	783 063,35	783 063,35
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 137 472,31	1 137 472,31	1 212 924,39	1 212 924,39
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-8 082,98	-8 082,98	-8 082,98	-8 082,98
Dettes d'exploitation	-120 228,64	-120 228,64	-111 360,13	-111 360,13
Dettes diverses	-459 852,68	-459 852,68	-541 186,87	-541 186,87
Fournisseurs d'immobilisation	-69 025,69	-69 025,69	-5 676,50	-5 676,50
Dettes Fiscales	-52 399,98	-52 399,98	-47 545,33	-47 545,33
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-177 488,30	-177 488,30	-204 713,20	-204 713,20
Créditeurs divers	-160 938,71	-160 938,71	-283 251,84	-283 251,84
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-588 164,30	-588 164,30	-660 629,98	-660 629,98
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	325,40	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	325,40	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	48 057 387,56	-	48 079 388,48	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	45 521 296,01	-	45 442 149,48

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
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	12 129,57	70 505,60	-	82 635,17
SOUS-TOTAL 3	12 129,57	70 505,60	-	82 635,17
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	792 998,52	792 998,52
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-770 997,60	-770 997,60
Résultat de l'exercice 2022	569 386,40	569 386,40	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-498 880,80	-498 880,80	-	-
SOUS-TOTAL 4	70 505,60	-70 505,60	22 000,92	22 000,92
TOTAL GENERAL	48 057 387,56	-	22 000,92	48 079 388,48

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	270 399
	-
AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN	-
Contrat de vente d'amodiations - Société INTERPARKING	200 254
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	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 (86) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	21 259
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	-
PAU (69) - 10, rue Carnot	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 030 555,57	-	1 315 588,61	-
Charges facturées	2 351,54	-	16 823,95	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	4 239,90	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 037 147,01	-	1 332 412,56
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 351,54	-	16 823,95	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 497,51	-	17 794,18	-
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	41 355,31	-	58 703,43	-
Commissions et honoraires	105 498,61	-	74 181,34	-
Frais de contentieux	-	-	74,34	-
Impôts et taxes	81 039,79	-	107 699,48	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	233 742,76	-	275 276,72
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	803 404,25	-	1 057 135,84
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	998,49	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,88	-	1,84	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1,88	-	1 000,33
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	123 915,08	-	156 436,54	-
Honoraires	39 946,84	-	38 086,70	-
Frais assemblée et de conseils	19 154,38	-	17 043,15	-
Services bancaires	500,00	-	439,10	-
Cotisations et contributions	11 881,82	-	11 027,90	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	21 600,03	-	23 406,40	-
Provisions pour créances douteuses	3 317,40	-	11 136,76	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	13 704,18	-	13 889,01	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	234 019,73	-	271 465,56
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		**-234 017,85**		**-270 465,23**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	6 339,91	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	6 339,91
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**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	12,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	12,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-12,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	**569 386,40**	-	**792 998,52**

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2023

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

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, à celui du Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) 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 : ..... 47 326 840,50 €
- Agencements et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 200 253,57 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : ..... 2 949,78 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 27 879,49 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -14 136,67 €
- Créances fiscales : ..... 32 293,51 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 21 723,77 €
- Associés opération sur capital : ..... 32,89 €
- Débiteurs divers : ..... 359 118,28 €
- 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 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 783 063,35 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
  - Intérêts courus non échus ..... - €
  - Dépôts de garantie ..... 8 082,98 €

Dettes d'exploitation :

  - Dettes fournisseurs ..... 7 500,00 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :* ..... - €
  - Diverses dettes provisionnées
    (dans l'attente de la réception des factures) ..... 103 860,13 €

Dettes diverses :

  - Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
  - Dettes sur immobilisations ..... 5 676,50 €
  - Dettes fiscales ..... 47 545,33 €
  - Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ... - €
  - Associés ..... 204 713,20 €
  - Créditeurs divers ..... 32 236,86 €
  - Provisions sur charges reçues des locataires
    (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 251 014,98 €
  - Diverses dettes provisionnées (dans l'attente
    de la réception des factures) ..... - €

État de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	252 000 €	-	-	252 000 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	44 259 370 €	3 067 470 €	-	47 326 841 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	3 024 724 €	-	3 024 724 €	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

État des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	28 340 €	23 406 €	-	51 746 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	3 998 €	11 137 €	998 €	14 137 €
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 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Résultat de l'exercice
Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 82 635,17 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : . . . . . 792 998,52 €
· La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 566 910,00 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : . . . . . 204 087,60 €
- Affectation résultat 2022 : . . . . . 22 000,92 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . . . . . 104 636,09 €

Produits constatés d'avance
Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan
Au 31 décembre 2023, 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 : . . . . . *1 315 588,61* €
· les charges et taxes refacturées : . . . . . *16 823,95* €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . - €
· 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 2023 à : . . . . . - €

On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . *16 823,95* €
- dont charges récupérables : . . . . . 16 823,00 €
- dont taxes récupérables : . . . . . - €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . . 17 794,18 €
· les gros travaux et réparations : . . . . . - €
· le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 240 658,59 €
- dont taxes non récupérables . . . . . 107 699,48 €
- dont les honoraires de relocation. . . . . - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées . . . . 58 703,43 €
- dont indemnités de résiliation de bail . . . . . - €
- dont honoraires et commissions . . . . . 74 181,34 €
- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . 74,34 €

Produits d'exploitation
Ils sont constitués principalement par :
· les transferts de charges : . . . . . - €
· reprise de provisions pour créances douteuses . . . . . 998,49 €
· les autres produits . . . . . 1,84 €

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 2023 : . . . . . 156 436,54 €

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 2023 à :
· Commissions de souscription : . . . . . - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 80 485,86 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 13 086,70 €
· 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...) . . . . . 13 171,45 €
· de frais postaux . . . . . 3 871,70 €
· de services bancaires. . . . . 439,10 €
· du coût du dépositaire . . . . . 10 600,00 €
· de la cotisation AMF . . . . . 427,90 €
· des charges diverses . . . . . - €

· de la CFE . . . . . - €
· des jetons de présence . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables. . . . . - €
· de la TVA non récupérable. . . . . 13 878,58 €
· de l'amortissement sur immobilisation incorporelle (parking Fontainebleau) . . . . . - €
· des charges de gestions courantes. . . . . 10,43 €

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 : . . . . . 11 136,76 €
· la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

Produits financiers . . . . . 6 339,91 €

Charges Exceptionnelles de la Société . . . . . 12,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface estimative (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations 2023	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	3 526 121	5 296 121	10/07/2018	06/04/2022	-
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	26/12/2019	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000	2 689 438	4 289 438	01/05/2018	25/09/2020	-
NIMES (30) - 15, rue Saint Castor	29/12/2017	423 m²	550 000	1 705 235	2 255 235	25/06/2018	01/07/2020	-
TOULON (83) - 51, cours Lafayette	18/12/2018	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000	2 807 550	4 107 550	01/10/2019	08/04/2021	-
MULHOUSE (68) - 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	1 494 m²	1 260 000	5 666 732	6 926 732	22/05/2019	27/05/2021	-
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	3 059 991	3 809 991	01/06/2019	17/03/2021	-
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	27/12/2018	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000	1 544 139	2 494 139	24/05/2019	31/01/2023	-
NIMES (30) - 15, rue du Grand Couvent	31/12/2018	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000	2 477 241	3 807 241	17/06/2019	25/03/2021	-
LE HAVRE (86) - 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	3 220 280	4 890 280	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	3 240 752	3 780 752	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	34 634 684	47 326 841			44 689 602

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	12/02/2018	-	25 000,00	10 200,00	14 800	14 ans et 5,5 mois	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint Honoré	03/02/2022	-	227 000,00	41 546	185 454	10 ans et 6 mois	-
TOTAL	-	-	**252 000,00**	**51 746**	**200 254**	-	**200 254**

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023
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 2023 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 – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 : ..... 82 635,17 €
- Résultat de l'exercice 2023 : ..... 792 998,52 €
- Total bénéfice distribuable : ..... 875 633,69 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 770 997,60 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 104 636,09 € représentant 0,92 €/part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 6,80 € 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 48 079 388,48 €, soit 424,05 € par part,
- La valeur de réalisation de 45 442 149,48 €, soit 400,79 € par part
- La valeur de reconstitution de 55 198 169,86 €, soit 486,83 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

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 – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires, dans la limite de 1 000 000 euros.
Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.
Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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

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.

ANNEXE – URBAN PIERRE N°4

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean Luc BRONSART
- Monsieur David CLAIR
- Monsieur Jarry JARMOSZKO
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Cyrille VASSANT
- Monsieur Raphael BOCCARA

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature et souhaitent renouveler leur mandat sont :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN PIERRE N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI(*)
Monsieur	BODART	Frédéric	ANCIEN DIRECTEUR GENERAL	24	10
Monsieur	BOUTHIE	Christian	VETERINAIRE	20	26
Monsieur	BRONSART	Jean Luc	INVESTISSEUR IMMOBILIER, BAILLEUR PRIVE, ASSOCIE FONDATEUR DE PLUSIEURS SCPI DE DIVERS GROUPES	20	31
Monsieur	CLAIR	David	DIRECTEUR CAISSE REGIONALE ASSURANCE MALADIE IDF	20	1
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MEDECIN	74	13
Monsieur	VASSANT	Cyrille	COMMERCIAL	200	1

(*) la liste des mandats est disponible sur notre site internet www.urban-premium.com

Les associés qui ont envoyé leur candidature et sollicitent un premier mandat sont :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans la SCPI URBAN PIERRE N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI(*)
Monsieur	DIEHL	Jean Philippe	PRESIDENT DU DIRECTOIRE DE BANQUE	120	-
Madame	GALLOIS	Sandrine	CONSEILLERE EN INVESTISSEMENTS FINANCIERS	10	-
Monsieur	MASANABA	Pierre	CADRE COMMERCIAL	160	-

(*) la liste des mandats est disponible sur notre site internet www.urban-premium.com

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