Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°4



Rapport annuel
Exercice 2023

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

URBAN PREMIUM
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • 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 1 500 000 €

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

La SCPI

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

Politique d'investissement
La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France.
Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

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

Date d'immatriculation : 06/07/2018

Date d'expiration : 05/07/2033

Numéro RCS : Paris 840 927 941
L'exercice social a une durée de douze mois

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Conseil de Surveillance

Président
M. Renaud GABAUDE

Membres
M. Ali BOURJI
M. Jean-Luc CHEVRIER
M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ
M. Alain FRYBOURG
M. Jacques KERNEIS
M. Laurent LEFEVRE
M. Gérard MONNIER

Commissaires aux Comptes

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTROUGE

Informations

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

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport du Conseil de Surveillance 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 EN BREF

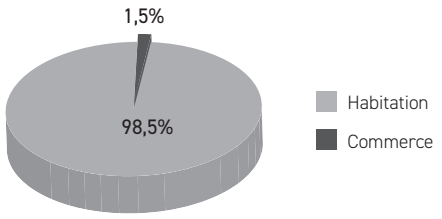
Situation au 31/12/2023

Date de création	06/07/2018
Régime	Malraux
Nombre de parts	61 002
Nombre d'associés	967
Capital	25 355 481 €
Valeur de réalisation*	23 913 383 € (392,01 € par part)
Valeur de reconstitution*	29 058 396 € (476,35 € par part)
Actifs immobiliers	12
Surface du patrimoine	5 247 m² et 405 m² d'annexes
Nombre de logements	93
Nombre de commerces	1
Nombre de places de parking	32
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	81
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	94
Taux d'occupation financier moyen	84,00%
Résultat par part	3,02 €
Dividende brut par part	2,79 €
Dividende net par part	2,76 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	0,41 €

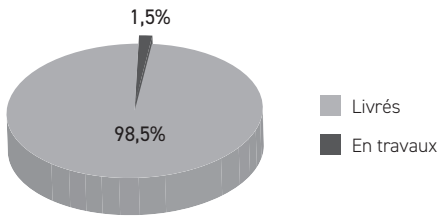
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

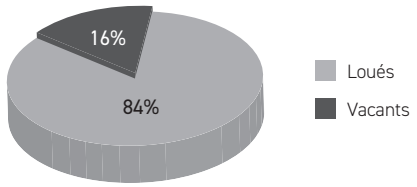
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• 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	358 506	5,88	477 166	7,82
dont loyers	355 445	5,83	454 799	7,46
Charges	295 217	4,84	292 875	4,80
Résultat	63 289	1,04	184 291	3,02
Bénéfice distribuable	62 900	1,03	195 339	3,20
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	25 355 481	415,65	25 355 481	415,65
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	25 366 529	415,83	25 380 409	416,06
Immobilisations locatives	23 289 636	381,78	25 026 737	410,26
Dettes bancaires	-	-	227 374	3,73
Nombre de parts	**61 002**	-	**61 002**	-
Nombre d'associés	**956**	-	**967**	-
Capitalisation	**30 190 391**	-	**30 190 391**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	21 681 273	-	23 559 711	-
Valeur comptable	25 366 529	415,83	25 380 409	416,06
Valeur de réalisation	23 758 166	389,47	23 913 383	392,01
Valeur de reconstitution	28 815 644	472,37	29 058 396	476,35
Surface du patrimoine (m²)	5 277 m² et 403 m² d'annexes	-	5 247 m² et 405 m² d'annexes	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	88,6%	-	84,00%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	51 852	0,85	170 411	2,79
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	23 559 711,49 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	23 559 711,49 €

Valeur vénale par type de locaux

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	98,49%	23 204 711,49 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1,51%	355 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	23 559 711,49 €

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 Montpellier ou Strasbourg ont vu leur prix augmenter respectivement de 4,1 % et 1,6 % (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.

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

Livraisons

Au cours de cette année, les 5 immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 17 mars 2023, le bel appartement duplex sur cour, 22, bd Raspail à Avignon, la surface habitable de 92 m² est complété d'une cour privative de 50 m². Le DPE de cet appartement a une note de D.
- En date des 24 mai 2023 , la première partie des appartements de l'immeuble de Poitiers a été réceptionnée. au 31 décembre 2023, deux appartements sont encore en travaux du fait de fouilles archéologiques réalisées par les autorités compétentes. Les notes DPE des appartements réceptionnés sont 6 C et 3D.
- En date du 28 juin 2023 l'appartement duplex, d'une surface de 68 m² a été réceptionné au 13, rue Wad Bouton à Metz. Le DPE de cet appartement a une note de D.
- En date du 31 mai 2023 l'immeuble du 4, rue de la garance à Nîmes. Après réhabilitation, il dispose désormais de 8 logements, allant du T2 au T4, et de 2 garages. La surface habitable de l'opération est de 530 m². A l'issue de cette rénovation, 6 appartements ont un DPE à C et les 2 autres un DPE à D.
- En date du 11 octobre 2023 l'immeuble du 8, rue Chanoine Collin à Metz. cet actif immobilier bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate de la Place d'Armes et de la Cathédrale Saint-Etienne de Metz. Il s'agit d'une copropriété élevée en R+3. Après rénovation, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 dispose de 7 logements de types T2 et T3 pour une surface habitable de 310 m². Un local commercial d'une superficie de 119m² complète l'ensemble. 6 DPE ressortent avec une note de C et un dernier avec une note de D.

Activité Locative :

Au 31 décembre 2023 sur les 92 lots livrés, 81 sont loués. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 88%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 87%.

Compte de la SCPI :

Le résultat comptable s'établit au 31/12/2023 à 184 290,94 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 170 410,74 €, soit 2,79 € brut par part. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Lors de l'année 2024, les travaux se poursuivront sur les deux derniers appartements jusqu'à leur livraison.

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

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

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

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

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

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

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

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés[1]	741	955	955	956	967
Nombre de parts	43 099	61 002	61 002	61 002	61 002
Nouvelles parts souscrites[2]	21 507	17 903	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	10 753 500	8 951 500	-	-265 359	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	18 101 580	25 620 840	25 620 840	25 355 481,30	25 355 481,30
Prime d'émission en euros	3 402 670	4 834 910	4 834 910	4 834 910	4 834 910
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros[3]	21 504 250	30 455 750	30 455 750	30 190 391,30	30 190 391,30
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée en décembre 2020.
(3) Diminution des capitaux par absorption des déficits.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	0,85	2,79
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	0,17%	0,56%
RAN cumulé	-2,69	-2,57	-4,36	0,18	0,41

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	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a obtenu des financements dans le cadre du plan Action Cœur de Ville sous la forme d'un prêt amortissable à taux d'intérêts préférentiels pour l'immeuble de Poitiers au 22, rue des Feuillants. L'emprunt représente 1,4% de la valeur nette comptable.

INVESTISSEMENTS 2023

Durant l'exercice 2023 , la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2023

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 n'a réalisé aucun arbitrage dans le courant de l'année écoulée.

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NIMES (30) - 10-12, rue de l'Horloge	17/06/2021	13	12
CHARTRES (28) - 2, rue Saint Jacques	28/04/2021	8	8
NIMES (30) - 5, rue de l'Aspic	26/07/2021	6	6
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	31/05/2022	11	11
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint Guilhem	26/01/2022	4	4
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kléber	06/01/2022	11	10
ALBI (81) - 29, rue de la Rivière	20/07/2021	13	10
NIMES (30) - 4, rue de la Garance	31/05/2023	8	6
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	11/10/2023	8	5
POITIERS (86) - 22, rue du Feuillants	24/05/2023	10	7
METZ (57) - 13, rue Wad Bouton	28/06/2023	1	1
AVIGNON (84) - 22, boulevard Raspail	17/03/2023	1	1
TOTAL		94	81

DISTRIBUTION

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 170 410,74 €, soit 2,79 € brut par part.

La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividendes à chaque trimestre de l'année 2024. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est propriétaire de 12 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits, hors travaux (€)
CHARTRES (28) - 2, rue Saint Jacques	29/12/2018	Habitation	474 m²	883 200
NIMES (30) - 10-12, rue de l'Horloge	31/12/2018	Habitation	676 m²	1 021 122
NIMES (30) - 5, rue de l'Aspic	31/12/2018	Habitation	248 m²	380 961
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	28/06/2019	Habitation	461 m²	307 467
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint Guilhem	23/12/2019	Habitation	402 m²	894 208
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kléber	31/12/2019	Habitation	745 m²	877 246
ALBI (81) - 29, rue de la Rivière	30/12/2019	Habitation	632 m²	835 354
NIMES (30) - 4, rue de la Garance	29/01/2021	Habitation	531 m²	851 200
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021	Habitation et Commerce	310 m² (habitation) et 119 m² (commerce)	815 698
POITIERS (86) - 22, rue des Feuillants	25/02/2021	Habitation	608 m²	784 976
METZ (57) - 13, rue Wad Bouton	25/02/2022	Habitation	68 m²	113 765
AVIGNON (84) - 22, boulevard Raspail	28/06/2022	Habitation	92 m²	144 921
TOTAL		**93 logements 1 commerce 32 parkings**	**5 366 m²**	**7 910 118**

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	472 191 €	287 900 €	55 891 €	60,97%

[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	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,93	-2,69	-2,57	-0,01[1]	0,18
Réaffectation report à nouveau debiteur en capital	-	-	-	-0,85	-2,79
Résultat de l'exercice	-1,73	-0,67	-1,78	1,04	3,02
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,69	-2,57	-4,36	0,18	0,41

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

(1) Le report à nouveau au 31/12/2021 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2022. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2022 est donc de -0,01€ par part.

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance à la clôture 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	0,01	-	0,27	-	8,92	-	5,83	-	7,62	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	0,12	-
TOTAL DES REVENUS	0,01	-	0,27	-	8,92	-	5,83	*100,00%*	7,74	*100,00%*
CHARGES										
Commission de gestion	-	-	0,03	-	0,15	-	0,69	-	0,92	-
Autres frais de gestion	0,87	-	0,62	-	0,75	-	1,08	-	1,15	-
Charges locatives non récupérées	0,86	-	0,30	-	9,75	-	2,89	-	2,51	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,73	-	0,94	-	10,64	-	4,65	*79,79%*	4,58	*59,15%*
Charges financières	-	-	-	-	0,01	-	0,09	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	0,04	-	0,06	-	0,14	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	0,08	-	0,14	2,43%	0,14	1,82%
TOTAL DES CHARGES	1,73	-	0,94	-	10,70	-	4,80	*82,21%*	4,72	*60,97%*
RESULTAT COURANT	-1,73	-	-0,67	-	-1,78	-	1,04	*17,79%*	3,02	*39,03%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-1,73	-	-0,67	-	-1,78	-	1,04	*17,79%*	3,02	*39,03%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-0,85	-	-2,79	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,73	-	-0,67	-	- 1,78	-	0,19	-	0,23	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	4,35	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,69	-	-2,57	-	-4,36	-	0,18	-	0,41	-

** Depuis l'origine de la société*

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	30 190 391 €	-	30 190 391 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	227 374	227 374
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 834 910 €	-	-4 834 910 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-8 028 218 €	120 900 €	-7 907 318 €
- Travaux de restauration	-15 261 418 €	-1 858 001 €	-17 119 419 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**2 065 845 €**	**-1 509 727 €**	**556 118 €**

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 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	2	-	-	-	-	2
Montant total des factures concernées TTC	19 780,45	-	-	-	-	19 780,45
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	6,75%	-	-	-	-	6,75%

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission de gestion due à la Société de Gestion.

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.

Les valeurs par part évoluent comme suit :

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	415,83	416,06	0,05%
Valeur de réalisation / part	389,47	392,01	0,65%
Valeur de reconstitution / part	472,37	476,35	0,84%

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	23 289 636	21 681 273	21 681 273	25 026 737	23 559 711	23 559 711
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 599 601	-	-	1 658 005
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	23 289 636	21 681 273	23 280 874	25 026 737	23 559 711	25 217 716
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	2 076 893	2 076 893	2 076 893	353 672	353 672	353 672
SOUS TOTAL	2 076 893	2 076 893	2 076 893	353 672	353 672	353 672
Commission de souscription	-	-	3 457 877	-	-	3 487 007
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 457 877	-	-	3 487 007
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	25 366 529	23 758 166	28 815 644	25 380 409	23 913 383	29 058 396
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002

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

Revenus fonciers bruts	7,69 €
- Frais et charges déductibles	-3,04 €
= Revenus fonciers nets	4,65 €
Produits financiers	0,12 €
Rappel Dividende	2,79 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 3,02 €

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€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

2. RAPPORT 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 15 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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 l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2023 et les perspectives 2024.

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

Concernant les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis et 5 réceptions d'immeuble sont intervenues au cours de l'année. A ce jour, seuls deux logements sont encore en travaux du fait de fouilles archéologiques et leur livraison est prévue dans le courant de l'année 2024.

Au titre de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 s'élève à 184 290,94 €, soit 3,02 €/part. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 170 410,74 € soit 2,79 €/part. Le report à nouveau au terme de l'année 2023 sera ainsi porté à 24 928,00 € soit 0,42 €/part,

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement 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 15 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Renaud GABAUDE
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.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO N°4,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO N°4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 PRESTIGIMMO N°4 S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO 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 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 60 930,03 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 22 690,51 €.

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

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	19 872 611,57	21 681 272,73	25 026 737,44	23 559 711,49
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	3 417 024,76	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	23 289 636,33	21 681 272,73	25 026 737,44	23 559 711,49
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	23 289 636,33	21 681 272,73	25 026 737,44	23 559 711,49
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	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 655,25	2 655,25	2 934,25	2 934,25
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 655,25	2 655,25	2 934,25	2 934,25
Créances				
Locataires et comptes rattachés	22 716,79	22 716,79	18 482,69	18 482,69
Provisions pour dépréciation des créances	-5 984,83	-5 984,83	-14 501,06	-14 501,06
Autres créances	346 354,37	346 354,37	258 766,05	258 766,05
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	172,91	172,91	13 181,73	13 181,73
Créances Fiscales	-	-	8 232,00	8 232,00
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	346 181,46	346 181,46	237 352,32	237 352,32
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	363 086,33	363 086,33	262 747,68	262 747,68
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 863 821,55	1 863 821,55	550 466,37	550 466,37
SOUS-TOTAL 3	1 863 821,55	1 863 821,55	550 466,37	550 466,37
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 229 563,13	2 229 563,13	816 148,30	816 148,30
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation Dettes				
Dettes financières	-21 222,00	-21 222,00	-248 595,80	-248 595,80
Dettes d'exploitation	-62 271,67	-62 271,67	-68 845,27	-68 845,27
Dettes diverses	-69 176,69	-69 176,69	-146 239,40	-146 239,40
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-268,30	-268,30
Dettes Fiscales	-	-	-1 016,83	-1 016,83
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-24 849,90	-24 849,90	-56 210,77	-56 210,77
Créditeurs divers	-44 326,79	-44 326,79	-88 743,50	-88 743,50
SOUS-TOTAL 4	-152 670,36	-152 670,36	-463 680,47	-463 680,47
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-152 670,36	-152 670,36	-463 680,47	-463 680,47
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	1 204,03	1 204,03
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	1 204,03	1 204,03
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	25 366 529,10	-	25 380 409,30	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	23 758 165,50	-	23 913 383,35

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 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	25 355 481,30	-	-	25 355 481,30
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	25 355 481,30	-	-	25 355 481,30
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 834 910,00	-	-	4 834 910,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 834 910,00	-	-	-4 834 910,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Écarts 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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-389,70	11 437,50	-	11 047,80
SOUS-TOTAL 3	-389,70	11 437,50	-	11 047,80
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	184 290,94	184 290,94
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-170 410,74	-170 410,74
Résultat de l'exercice 2022	63 289,20	-63 289,20	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-51 851,70	51 851,70	-	-
SOUS-TOTAL 4	11 437,50	-11 437,50	13 880,20	13 880,20
TOTAL GENERAL	25 366 529,10	-	13 880,20	25 380 409,30

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
DETTES GARANTIES	363 798
Hypothèque conventionnelle sur emprunt	363 798
ENGAGEMENTS DONNÉS	550 289
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	
NÎMES (30) - 5, rue de l'Aspic	4 648
NÎMES (30) - 10-12, rue de l'Horloge	8 352
CHARTRES (28) - 2, rue Saint-Jacques	22 855
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	51 819
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint-Guilhem	8 766
FONTENAY-LE-COMTE (85) - 19, rue Kléber	962
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	35 438
POITIERS (86) - 22, rue des Feuillants	367 497
NÎMES (30) - 4, rue de la Garance	45 090
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	3 638
AVIGNON (84) - 22, bd Raspail	1 224

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
Produits immobiliers				
Loyers	355 444,93	-	454 799,42	-
Charges facturées	792,50	-	3 836,30	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	359,28	-	9 965,11	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I -Produits immobiliers	-	356 596,71	-	468 600,83
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	792,50	-	3 836,30	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 195,40	-	10 513,46	-
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	17 880,73	-	21 546,19	-
Commissions et honoraires	93 952,00	-	48 336,81	-
Frais de contentieux	14,40	-	-	-
Impôts et taxes	58 010,78	-	72 947,68	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II -Charges immobilières	-	176 845,81	-	157 180,44
Résultat de l'activité immobilière	-	179 750,90	-	311 420,39
Produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 909,49	-	1 138,36	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	0,08	-	-	-
TOTAL I -Produits d'exploitation	-	1 909,57	-	1 138,36
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	41 953,64	-	55 891,37	-
Honoraires	28 360,00	-	31 231,10	-
Frais assemblée et de conseils	11 801,81	-	11 696,10	-
Services bancaires	70,42	-	339,69	-
Cotisations et contributions	10 702,41	-	10 667,50	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	5 345,07	-	9 654,59	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	14 937,92	-	16 135,43	-
TOTAL II - Charges d'exploitation	-	113 171,27	-	135 615,78
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-111 261,70	-	-134 477,42
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	7 426,88	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - Produits financiers	-	-	-	7 426,88
Charges financières	-	-	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	5 200,00	-	78,91	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -Charges financières	-	5 200,00	-	78,91
Résultat financier	-	-5 200,00	-	7 347,97
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I -Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II -Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-	-
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	63 289,20	-	184 290,94

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 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 :

Crise Russie / Ukraine

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie,a 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.

Évènements 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 construction locatives : ..... 25 026 737,44 €
- Immobilisations en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 :

- Dépôts et cautionnements versés : ..... 2 934,25 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 18 482,69 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -14 501,06 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 13 181,73 €
- Fournisseurs avances et acomptes versés : ..... - €
- Créances fiscales : ..... 8 232,00 €
- Débiteurs divers : ..... 237 352,32 €
- Autres créances : ..... - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 550 466,37 €

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. ..... 227 373,80 €
- Intérêts courus non échus. ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 21 222,00 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fournisseurs ..... 19 180,46 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion ..... 19 180,46 €*
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 49 664,81 €

Dettes diverses. ..... 146 239,40 €

- Dettes sur immobilisations ..... 268,30 €
- Dettes fiscales. ..... 1 016,83 €
- Associés ..... 56 210,77 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 88 743,50 €
- Autres dettes diverses. ..... - €

Compte de régularisation actif et passif

- Charges constatées d'avance ..... 1 204,03 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles*				
Terrains et constructions locatives	19 872 611,57	5 154 125,87	-	25 026 737,44
Immobilisations en cours	3 417 024,76	-	3 417 024,76	*
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	2 655,25	279	-	2 934,25

** En 2023, l'ensemble des immeubles ont été livré, la totalité des immobilisations en cours a été reclassée en terrains et constructions locatives*

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-5 985 €	-9 655 €	1 138 €	-14 501 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	4 834 910,00 €	-
Frais constitution	-	1 359,91 €
Frais acquisitions	-	1 218 680,09 €
Frais fusion	-	-
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 614 870,00 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 11 047,80 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :..... 184 290,94 €
· La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :
..... 114 288,90 €
· Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :
..... 56 121,84 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 24 928 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
· les loyers et produits annexes : ..... 454 799,42 €
· les charges et taxes refacturées : ..... 3 836,30 €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :
.....9 965,11 €
· les transferts de charges : .....- €

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 : ..... 3 836,30 €
- dont charges récupérables : .....- €
- dont taxes récupérables :..... *3 836,30* €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables ..... 10 513,46 €
· les gros travaux et réparations : .....- €
· le poste « autres charges immobilières » :..... 142 830,68 €
- dont taxes non récupérables : ..... *72 947,68* €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées :.... *21 546,19* €
- dont frais d'actes et de contentieux .....- €
- dont honoraires et commissions..... *48 336,81* €
dont frais d'acquisition .....- €
dont honoraires de résiliation .....- €
dont honoraires de relocation ..... *37 666,37* €
dont honoraires d'expertise .....*7 647,74* €
dont honoraires d'avocats ..... *3 133,40* €
dont honoraires divers ..... *-110,70* €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
· les reprises de provisions pour créances douteuses :..... *1 138,36* €
· les autres produits :.....- €
· les transferts de charges .....- €

Charges d'exploitation

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 :.....*55 891,37* €
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 :...- €
Les diverses charges d'exploitation, soit 70 070 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes..... 10 881,90 €
· de frais d'actes et contentieux .....349,20 €
· des honoraires divers..... 20 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) .....8 897,69 €
· de frais postaux..... 2 798,41 €
· de services bancaires.....339,69 €
· du coût du dépositaire ..... 10 500,00 €
· de la cotisation AMF .....167,50 €
· de la CFE ..... - €
· des jetons de présence.....- €
· des pertes sur créances irrécouvrables.....- €
· de la TVA non récupérable..... 16 135,30 €
· des charges de gestions courantes .....0,13 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :
· la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :- €
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :.....9 654,59 €
· la dotation pour risques et charges, soit :.....- €

Produits et Charges Financiers

Au 31 décembre 2023, le résultat financier est de 7 348 €, décomposé comme suit :
· produits financiers de la société ..... 7 426,88 €
· charges financières de la société .....78,91 €

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2023

Détail des Emprunts Action Logement

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt Amortissable :				
Emprunt POITIERS	-	-	227 374	227 374
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
Total	-	-	**227 374**	**227 374**

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisation locatives en 2023	Date de début des travaux	date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
CHARTRES (28) - 2, rue Saint Jacques	29/12/2018	474 m²	883 200	1 681 694	2 564 894	29/04/2019	28/04/2021	-
NIMES (30) - 5, rue de l'Aspic	31/12/2018	248 m²	380 961	931 559	1 312 520	17/06/2019	17/06/2021	-
NIMES (30) - 10-12, rue de l'Horloge	31/12/2018	676 m²	1 021 122	2 563 239	3 584 361	17/06/2019	26/07/2021	-
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	28/06/2019	461 m²	307 467	1 688 179	1 995 646	28/02/2020	31/05/2022	-
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kleber	31/12/2019	745 m²	877 246	2 412 737	3 289 983	01/04/2020	06/01/2022	-
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint Guilhem	23/12/2019	402 m²	894 208	598 302	1 492 510	15/11/2019	26/01/2022	-
ALBI (81) - 29, rue de la Rivière	30/12/2019	632 m²	835 354	2 164 646	3 000 000	01/03/2020	20/07/2021	-
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	29/01/2021	310 m² (habitation) & 119 m² (commerce)	815 698	1 178 329	1 994 027	15/10/2021	11/10/2023	-
POITIERS (86) - 22, rue des Feuillants	25/02/2021	608 m²	784 976	1 741 812	2 526 788	01/09/2021	24/05/2023	-
NIMES (30) - 4, rue de la Garance	25/02/2021	531 m²	851 200	1 559 454	2 410 654	01/08/2021	31/05/2023	-
METZ (57) - 13, rue Wad Bouton	25/02/2022	68 m²	113 765	234 292	348 057	25/02/2022	28/06/2023	-
AVIGNON (84) - 22, boulevard Raspail	28/06/2022	92 m²	144 921	362 377	507 298	28/06/2022	17/03/2023	-
TOTAL	-	5 366 m²	7 910 118	17 116 619	25 026 737	-	-	23 559 711

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

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 de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI ;
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 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 – Approbations des conventions règlementées
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 : 11 047,80 €
- Résultat de l'exercice 2023 : 184 290,94 €
- Total bénéfice distribuable : 195 338,74 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 170 410,74 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 24 928,00 € représentant 0,41 €/part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 2,79 € 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 25 380 409,30 €, soit 416,06 € par part,
- La valeur de réalisation de 23 913 383,35 €, soit 392,01 € par part
- La valeur de reconstitution de 29 058 395,62 €, soit 476,35 € par part

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

Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes de la SCPI

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de KPMG S.A., représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide renouveler le mandat de KPMG S.A. représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029.

NEUVIÈME RESOLUTION

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 500 000 euros.

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

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

DIXIÈME RESOLUTION – 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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

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

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

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

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

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire :** c'est l'ensemble de 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 additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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

NOTES



Urban Premium

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