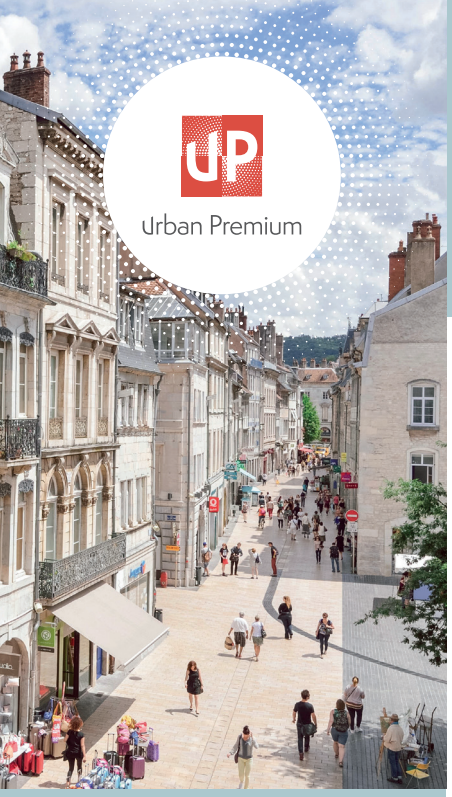


URBAN **PIERRE n°4**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°24
Période analysée : **4e trimestre 2023** // Période de validité : **1er trimestre 2024**

ÉDITO

Chers associés,

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

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an), que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse 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).

Concernant votre SCPI URBAN PIERRE N°4, le 2e Semestre 2023 a été marqué par 15 libérations et 18 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. Au 31 décembre 2023, sur l'ensemble des 179 logements du patrimoine, 6 lots sont vacants en cours de commercialisation. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 96,84%.

Pour finir, votre SCPI URBAN PIERRE N°4 procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

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

Jérémie HAZAN,
Responsable de Gestion - Gérant immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	1 214	1 234	1 235*	1 235	1 237*
Nombre de parts	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 646 275	56 646 275	56 646 275	56 646 275	56 646 275

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	1er trimestre 2023	2e trimestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	40	40
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2023, d'un montant de 1,80 €/part a été versé en date du 2 novembre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant de 1,80 €/part a été versé en date du 2 février 2024.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

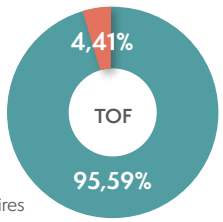
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2024 au titre du 1er trimestre 2024.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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



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

LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PIERRE N°4 a quittancé 687 890,67 € de loyers.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www. urban-premium.com

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

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

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix acquisition Foncier Hors Droits et Hors travaux	Situation locative au 31/12/2023
Nantes (44) 20, Boulevard des Belges	26/12/2019	16 logements 2 parkings	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000 €	Intégralement loué
Fontainebleau (77) 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements 28 parkings	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 15, rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	423 m²	550 000 €	Intégralement loué
Toulon (83) 51, cours Lafayette	18/12/2018	16 logements 1 commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000 €	1 commerce loué 15 logements loués 1 logement vacant
Mulhouse (68) 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	32 logements 31 parkings	1 494 m²	1 260 000 €	29 logements loués 3 logements vacants
Narbonne (11) 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	17 logements	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	750 000 €	Intégralement loué
Fréjus (83) 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	6 logements 2 commerces 10 parkings	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	13 logements	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000 €	11 logements loués 2 logements vacants
Le Havre (86) 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	22 logements 23 parkings	1 285 m² et 299 m² de jardins et 147 m² de balcons et terrasses	972 157 €	Intégralement loué
Toulon (83) 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	16 logements 4 parkings	861 m²	1 670 000 €	Intégralement loué
Pau (64) 10, rue Carnot	30/12/2019	16 appartements(1) 2 commerces(1)	1 088 m² (dont 280 m² de commerce) et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m² de balcons	540 000 €	2 commerces loués 16 logements loués
TOTAL		**179 logements 5 commerces 98 parkings**	**9 545 m² (dont 543 m² de commerce) et 472 m² de jardins et 221 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 58 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur**	**12 692 157 €**	

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

■ Arbitrage.

Néant

■ Information associés renouvellement du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°4 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 29 mars 2024. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet (rubrique « Documents » de votre SCPI), accompagné d'un curriculum vitae avant le 29 mars 2024.

Toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet www.urban-premium.com

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

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

■ Plus-values.

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

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

■ Rappel des conditions de cession de parts.

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 %.

■ Actualités.

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

A l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

urban Premium

URBAN PIERRE N°4

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

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

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