Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°4



Rapport annuel
Exercice 2024

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

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

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 8

3. Rapport du Conseil de Surveillance 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 EN BREF

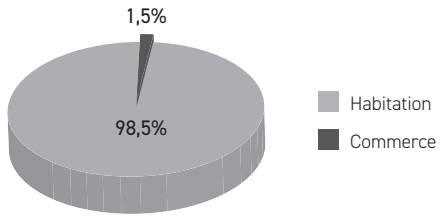
Situation au 31/12/2024

Date de création	06/07/2018
Régime	Malraux
Nombre de parts	61 002
Nombre d'associés	972
Capital	25 355 481 €
Valeur de réalisation*	23 724 787 € (388,92 € par part)
Valeur de reconstitution*	28 826 906 € (472,56 € par part)
Actifs immobiliers	12
Surface du patrimoine	5 244 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)	85
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	94
Taux d'occupation financier moyen	91,60%
Résultat par part	4,89 €
Dividende brut par part	4,12 €
Dividende net par part	4,10 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	1,18 €

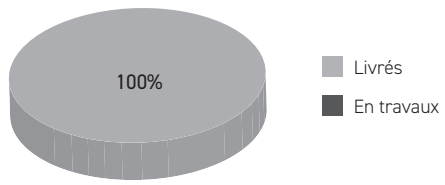
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

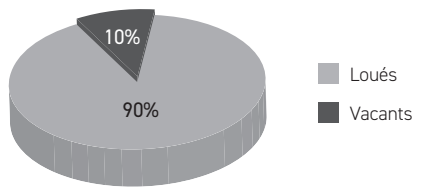
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	477 166	7,82	626 596	10,27
dont loyers	454 799	7,46	609 484	9,99
Charges	292 875	4,80	328 213	5,38
Résultat	184 291	3,02	298 383	4,89
Bénéfice distribuable	195 339	3,20	323 311	5,30
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	25 380 409	416,06	25 427 464	416,83
Immobilisations locatives	25 026 737	410,26	25 503 910	418,08
Dettes bancaires	227 374	3,73	303 165	4,97
Nombre de parts	**61 002**	-	**61 002**	-
Nombre d'associés	**967**	-	**972**	-
Capitalisation	**30 190 391**	-	**30 190 391**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	23 559 711	-	23 801 233	-
Valeur comptable	25 380 409	416,06	25 427 464	416,83
Valeur de réalisation	23 913 383	392,01	23 724 787	388,92
Valeur de reconstitution	29 058 396	476,35	28 826 906	472,56
Surface du patrimoine (m²)	5 247 m² et 405 m² d'annexes	-	5244 m² et 357 m² d'annexes	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	84,00%	-	91,06%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	170 411	2,79	251 328,24	4,12
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%	23 801 233 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	23 801 233 €

Valeur vénale par type de locaux

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	98,51%	23 446 233 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1,49%	355 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	23 801 233 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

Au 31 décembre 2024 sur les 94 lots livrés, 85 sont loués. Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 90%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 91,06%.

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Il 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

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	955	955	956	967	972
Nombre de parts	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002
Nouvelles parts souscrites[2]	17 903	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	8 951 500	-	-265 359	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	25 620 840	25 620 840	25 355 481	25 355 481	25 355 481
Prime d'émission en euros	4 834 910	4 834 910	4 834 910	4 834 910	4 834 910
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros[3]	30 455 750	30 455 750	30 190 391	30 190 391	30 190 391
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

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	-	0,85	2,79	4,12
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	0,17%	0,56%	0,82%
RAN cumulé	-2,57	-4,36	0,18	0,41	1,18

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	140	-

** 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 1,27% de la valeur nette comptable.

INVESTISSEMENTS 2024

Durant l'exercice 2024 , la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2024

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 2024

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	7
NIMES (30) - 5, rue de l'Aspic	26/07/2021	6	6
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	31/05/2022	11	10
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint Guilhem	26/01/2022	4	4
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kléber	06/01/2022	11	11
ALBI (81) - 29, rue de la Rivière	20/07/2021	13	11
NIMES (30) - 4, rue de la Garance	31/05/2023	8	7
METZ (57) - 8, rue du Chanoine Collin	11/10/2023	8	7
POITIERS (86) - 22, rue du Feuillants	24/05/2023	10	9
METZ (57) - 13, rue Wad Bouton	28/06/2023	1	0
AVIGNON (84) - 22, boulevard Raspail	17/03/2023	1	1
TOTAL		94	85

DISTRIBUTION

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 251 328,24 €, soit 4,12 € brut par part.
La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividendes à chaque trimestre de l'année 2025. 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 2024

Au 31 décembre 2024, 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	605 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**	**5362 m² (dont 119 m² de commerce)**	**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
2024	622 784 €	324 401 €	75 756 €	52,09%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers
[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-2,69	-2,57	-0,01[1]	0,18	0,41
Réaffectation report à nouveau debiteur en capital	-	-	-0,85	-2,79	-4,12
Résultat de l'exercice	-0,67	-1,78	1,04	3,02	4,89
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,57	-4,36	0,18	0,41	1,18

**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 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	0,27	-	8,92	-	5,83	-	7,62	-	10,15	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,12	-	0,06	-
TOTAL DES REVENUS	0,27	-	8,92	-	5,83	*100,00%*	7,74	*100,00%*	10,21	*100,00%*
CHARGES										
Commission de gestion	0,03	-	0,15	-	0,69	-	0,92	-	1,24	-
Autres frais de gestion	0,62	-	0,75	-	1,08	-	1,15	-	1,29	-
Charges locatives non récupérées	0,30	-	9,75	-	2,89	-	2,51	-	2,59	-
Sous total CHARGES EXTERNES	0,94	-	10,64	-	4,65	*79,79%*	4,58	*59,15%*	5,13	*50,22%*
Charges financières	-	-	0,01	-	0,09	-	-	-	0,01	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	0,04	-	0,06	-	0,14	-	0,17	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	0,08	-	0,14	2,43%	0,14	1,82%	0,19	1,82%
TOTAL DES CHARGES	0,94	-	10,70	-	4,80	*82,21%*	4,72	*60,97%*	5,31	*52,03%*
RESULTAT COURANT	-0,67	-	-1,78	-	1,04	*17,79%*	3,02	*39,03%*	4,90	*47,97%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	0,01	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,01	-0,06%
RESULTAT	-0,67	-	-1,78	-	1,04	*17,79%*	3,02	*39,03%*	4,89	*47,91%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-0,85	-	-2,79	-	-4,12	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,67	-	- 1,78	-	0,19	-	0,23	-	0,77	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	4,35	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,57	-	-4,36	-	0,18	-	0,41	-	1,18	-

** Depuis l'origine de la société*

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	30 190 391 €	-	30 190 391 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	227 374 €	75 791 €	303 165 €
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 834 910 €	-	-4 834 910 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-7 907 318 €	-1 176 117 €	-9 083 435 €
- Travaux de restauration	-17 119 419 €	698 945 €	-16 420 475 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**556 118 €**	**-401 381 €**	**154 736 €**

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 2024

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante:

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part évoluent comme suit :

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

En euros	31/12/2024	31/12/2023	Var. 2024/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	416,83	416,06	0,19%
Valeur de réalisation / part	388,92	392,01	-0,79%
Valeur de reconstitution / part	472,56	476,35	-0,80%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	25 026 737	23 559 711	23 559 711	25 503 910	23 801 233	23 801 233
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 658 005	-	-	1 642 890
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	25 026 737	23 559 711	25 217 716	25 503 910	23 801 233	25 444 123
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	3 997	3 997	3 997
Liquidités nettes à investir	353 672	353 672	353 672	-80 443	-80 443	-80 443
SOUS TOTAL	353 672	353 672	353 672	-76 446	-76 446	-76 446
Commission de souscription	-	-	3 487 007	-	-	3 459 229
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 487 007	-	-	3 459 229
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	25 380 409	23 913 383	29 058 396	25 427 464	23 724 787	28 826 906
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	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	9,95 €
- Frais et charges déductibles	-3,73 €
= Revenus fonciers nets	6,22 €
Produits financiers	0,06 €
Rappel Dividende	4,12 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 4,90 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la règlementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

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

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

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

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni le 4 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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

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 les deux derniers logements de l'immeuble de Poitiers qui étaient en cours de travaux en raison de fouilles archéologiques, ont été livrés le 21 mai 2024.

Au titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 s'élève à 298 382,94 €, soit 4,90 €/part. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 251 328,24 € soit 4,12 €/part. Le report à nouveau au terme de l'année 2024 sera ainsi porté à 73 078,66 € soit 1,20 €/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.

Le Conseil de Surveillance appelle également les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil. La majorité de membres du conseil se représente et au regard de leur implication nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

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 4 mars 2025
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.
Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose 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 reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. 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 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

• il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

• il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

• il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

• il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

• il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
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 2024

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 avisés 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 informés 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
• Au titre des commissions de gestion la somme de 79 983,29 € TVA non récupérée comprise ;
• 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 1 056,80 €.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	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	25 026 737,44	23 559 711,49	25 503 910,08	23 801 233,09
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	25 026 737,44	23 559 711,49	25 503 910,08	23 801 233,09
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	25 026 737,44	23 559 711,49	25 503 910,08	23 801 233,09
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	2 934,25	2 934,25	3 996,87	3 996,87
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 934,25	2 934,25	3 996,87	3 996,87
Créances				
Locataires et comptes rattachés	18 482,69	18 482,69	30 189,69	30 189,69
Provisions pour dépréciation des créances	-14 501,06	-14 501,06	-25 168,96	-25 168,96
Autres créances	258 766,05	258 766,05	155 886,88	155 886,88
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	13 181,73	13 181,73	-	-
Créances Fiscales	8 232,00	8 232,00	1 079,33	1 079,33
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	237 352,32	237 352,32	154 807,55	154 807,55
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	262 747,68	262 747,68	160 907,61	160 907,61
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	550 466,37	550 466,37	356 870,00	356 870,00
SOUS-TOTAL 3	550 466,37	550 466,37	356 870,00	356 870,00
TOTAL III - Actifs d'exploitation	816 148,30	816 148,30	521 774,48	521 774,48
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation Dettes				
Dettes financières	-248 595,80	-248 595,80	-353 098,02	-353 098,02
Dettes d'exploitation	-68 845,27	-68 845,27	-75 101,13	-75 101,13
Dettes diverses	-146 239,40	-146 239,40	-170 021,41	-170 021,41
Fournisseurs d'immobilisation	-268,30	-268,30	-	-
Dettes Fiscales	-1 016,83	-1 016,83	-0,01	-0,01
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-56 210,77	-56 210,77	-73 863,83	-73 863,83
Créditeurs divers	-88 743,50	-88 743,50	-96 157,57	-96 157,57
SOUS-TOTAL 4	-463 680,47	-463 680,47	-598 220,56	-598 220,56
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-463 680,47	-463 680,47	-598 220,56	-598 220,56
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	25 380 409,30	-	25 427 464,00	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	23 913 383,35	-	23 724 787,01

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	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	11 047,80	13 880,20	-	24 928,00
SOUS-TOTAL 3	11 047,80	13 880,20	-	24 928,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	298 382,94	298 382,94
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-251 328,24	-251 328,24
Résultat de l'exercice 2023	184 290,94	-184 290,94	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-170 410,74	170 410,74	-	-
SOUS-TOTAL 4	13 880,20	-13 880,20	47 054,70	47 054,70
TOTAL GENERAL	25 380 409,30	-	47 054,70	25 427 464,00

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
DETTES GARANTIES	363 798	363 798
Hypothèque conventionnelle sur emprunt	363 798	363 798
ENGAGEMENTS DONNÉS	550 289	8 767
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	8 767
ALBI (81) - 29, rue de la rivière	-	-
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 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
Produits immobiliers				
Loyers	454 799,42	-	609 483,86	-
Charges facturées	3 836,30	-	2 465,33	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	9 965,11	-	8 444,58	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	1 003,86	-
TOTAL I -Produits immobiliers	-	468 600,83	-	621 397,63
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 836,30	-	2 465,33	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 513,46	-	17 934,94	-
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	21 546,19	-	32 914,22	-
Commissions et honoraires	48 336,81	-	34 880,26	-
Frais de contentieux	-	-	109,07	-
Impôts et taxes	72 947,68	-	72 261,96	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II -Charges immobilières	-	157 180,44	-	160 565,78
Résultat de l'activité immobilière	-	311 420,39	-	460 831,85
Produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 138,36	-	1 346,17	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	-	-	2,10	-
TOTAL I -Produits d'exploitation	-	1 138,36	-	1 348,27
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	55 891,37	-	75 755,53	-
Honoraires	31 231,10	-	35 384,50	-
Frais assemblée et de conseils	11 696,10	-	13 213,68	-
Services bancaires	339,69	-	5,00	-
Cotisations et contributions	10 667,50	-	11 350,62	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	9 654,59	-	12 014,07	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	16 135,43	-	18 926,27	-
TOTAL II - Charges d'exploitation	-	135 615,78	-	166 649,67
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-134 477,42	-	-165 301,40
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	7 426,88	-	3 849,86	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - Produits financiers	-	7 426,88	-	3 849,86
Charges financières	-	-	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	78,91	-	654,12	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -Charges financières	-	78,91	-	654,12
Résultat financier	-	7 347,97	-	3 195,74
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I -Produits exceptionnels	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	343,25	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II -Charges exceptionnelles	-	-	-	343,25
Résultat exceptionnel	-	-	-	-343,25
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	184 290,94	-	298 382,94

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.
La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.
Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.
En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants
Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.
Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.
Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.
Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.
Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien
Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :
– gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
– travaux sur les équipements, halls, parties communes,
– opérations de réhabilitation ou de rénovation
– mise en conformité
Ce plan glissant est révisé chaque année.
La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

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 : ..... 25 503 910,08 €
· Immobilisations en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers
Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières
Solde du compte au 31 décembre 2024 :
· Dépôts et cautionnements versés : ..... 3 996,87 €

Créances locataires & Autres créances
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
· Locataires : ..... 967,43 €
· Locataires douteux : ..... 29 222,26 €
· Provisions pour dépréciation des créances : .....-25 168,96 €
· Fournisseurs débiteurs : .....- €
· Fournisseurs avances et acomptes versés : .....- €
· Créances fiscales : ..... 1 079,33 €
· Débiteurs divers : ..... 154 807,55 €
· Autres créances : .....- €

Valeurs de placement et disponibilités
La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :
· Disponibilités en banque : ..... 356 870,00 €

Provisions générales pour risques et charges
Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes
Elles sont constituées par :

Dettes financières :
· Dettes bancaires. ..... 303 165,00 €
· Intérêts courus non échus. .....- €
· Dépôts de garantie ..... 49 933,02 €

Dettes d'exploitation :
· Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....- €
· Dettes fournisseurs ..... 6 000,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion .....- €
· Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 69 101,13 €

Dettes diverses. ..... 170 021,41 €
· Dettes sur immobilisations .....- €
· Dettes fiscales. .....- €
· Associés ..... 73 863,83 €
· Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 96 157,57 €
· Autres dettes diverses. .....- €

Compte de régularisation actif et passif
· Charges constatées d'avance .....- €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles*				
Terrains et constructions locatives	25 026 737 €	477 173 €	-	25 503 910,08 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-*
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	2 934 €	3 461 €	2 398 €	3 997 €

** En 2024, l'ensemble des immeubles a été livré, la totalité des immobilisations en cours a été reclassé en terrains et constructions locatives.*

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-14 501 €	-12 014 €	1 346 €	-25 169 €
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 2024, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 24 928,00 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :..... 298 382,94 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 178 125,84 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : ..... 73 202,40 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .....71 982,70 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, 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 : ..... 609 483,86 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 2 465,33 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : .....8 444,58 €
- les transferts de charges : ..... 1 003,86 €

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à :.....- €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 2 465,33 €
  - *dont charges récupérables :* .....- €
  - *dont taxes récupérables :*..... *2 465,33* €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables ..... 17 934,94 €
- les gros travaux et réparations : .....- €
- le poste « autres charges immobilières » :..... 140 165,51 €
  - *dont taxes non récupérables :*..... *72 261,96* €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées :*.... *32 914,22* €
  - *dont frais d'actes et de contentieux* ..... *109,07* €
  - *dont honoraires et commissions*..... *34 880,26* €
    - *dont frais d'acquisition* ..... *-414,32* €
    - *dont honoraires de résiliation* .....- €
    - *dont honoraires de relocation* ..... *21 749,78* €
    - *dont honoraires d'expertise* ..... *8 559,11* €
    - *dont honoraires d'avocats* ..... *-132,49* €
    - *dont honoraires divers* ..... *5 118,18* €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
- les reprises de provisions pour créances douteuses :..... *1 346,17* €
- les autres produits :..... *2,10* €
- 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 2024 :..... *75 755,53* €
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à :.....- €
Les diverses charges d'exploitation, soit 78 880,07 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes..... 15 234,50 €
- de frais d'actes et contentieux ..... 150,00 €
- des honoraires divers..... 20 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 9 213,68 €
- de frais postaux..... 4 000,00 €
- de services bancaires..... 5,00 €
- du coût du dépositaire ..... 10 600,00 €
- de la cotisation AMF..... 280,62 €
- de la CFE ..... 470,00 €
- des jetons de présence..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables..... - €
- de la TVA non récupérable..... 18 923,84 €
- des charges de gestions courantes ..... 2,43 €

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 :..... 12 014,07 €
- la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

Produits et Charges Financiers

Au 31 décembre 2024, le résultat financier est de 3 195,74 €, décomposé comme suit :
- produits financiers de la société ..... 3 849,86 €
- charges financières de la société ..... 654,12 €

Produits et Charges Exceptionnels

Au 31 décembre 2024, le résultat exceptionnel est de -343,25 €, décomposé comme suit :
- produits exceptionnels de la société..... - €
- charges exceptionnelles de la société ..... 343,25 €

ETAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	303 165	303 165
Emprunt Amortissable :			303 165	303 165
Emprunt POITIERS	-	-	303 165	303 165
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
Total	-	-	**303 165**	**303 165**

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisation locatives en 2024	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	1 688 294	2 571 494	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	1 739 996	2 047 463	28/02/2020	31/05/2022	-
FONTENAY LE COMTE (85) - 19, rue Kleber	31/12/2019	745 m²	877 246	2 413 100	3 290 346	01/04/2020	06/01/2022	-
MONTPELLIER (34) - 35, rue Saint Guilhem	23/12/2019	402 m²	894 208	598 300	1 492 508	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	1 223 485	2 039 183	15/10/2021	11/10/2023	-
POITIERS (86) - 22, rue des Feuillants	25/02/2021	605 m²	784 976	2 092 969	2 877 945	01/07/2019	24/05/2023	-
NIMES (30) - 4, rue de la Garance	25/02/2021	531 m²	851 200	1 577 633	2 428 833	01/08/2021	31/05/2023	-
METZ (57) - 13, rue Wad Bouton	25/02/2022	68 m²	113 765	237 930	351 695	25/02/2022	28/06/2023	-
AVIGNON (84) - 22, boulevard Raspail	28/06/2022	92 m²	144 921	362 641	507 562	28/06/2022	17/03/2023	-
TOTAL	-	5362 m² (dont 119 m² de commerce)	7 910 118	17 593 792	25 503 910	-	-	23 801 233

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.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Extraordinaire

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 24 928,00 €
- Résultat de l'exercice 2024 : 298 382,94 €
- Total bénéfice distribuable : 323 310,94 €

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 251 328,24 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 73 078,66 € représentant 1,20 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 4,12 € 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 25 427 464,00 €, soit 416,83 € par part,
- La valeur de réalisation de 23 724 787,01 €, soit 388,92 € par part
- La valeur de reconstitution de 28 826 905,69 €, soit 472,56 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME 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 douze 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.

NEUVIÈME 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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 1. des statuts de la Société comme suit :

« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :

« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :

« 4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

ONZIÈME 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 PRESTIGIMMO N°4

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- **Président du conseil :**
  - Monsieur Renaud GABAUDE
- **Membres du conseil :**
  - Monsieur Alain FRYBOURG
  - Monsieur Ali BOURJI
  - Monsieur Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ
  - Monsieur Gérard MONNIER
  - Monsieur Laurent LEFEVRE
  - Monsieur Jacques KERNEIS
  - Monsieur Jean-Luc CHEVRIER

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 2024.

De sept à huit postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PRESTIGIMMO N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	41	13
Monsieur	FRYBOURG	Alain	BANQUIER D'ENTREPRISE	75	4
Monsieur	DU PLESSIS D'ARGENTRÉ	Thierry	CONSEILLER EN INVESTISSEMENT FINANCIER	20	-
Monsieur	MONNIER	Gérard	GÉRANT DE SOCIÉTÉ	32	2
Monsieur	KERNEIS	Jacques	ENSEIGNANT-CHERCHEUR	120	-

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PRESTIGIMMO N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BEHILLIL	Bouziane	AVOCAT	278	-
Madame	DERVAUX	Catherine	PILOTE DE PROJET	57	-

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.



Urban Premium

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