

# SCPI URBAN PIERRE N°4



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

« Déficit foncier »

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2017



Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint George ■ 75001 PARIS ■ Tél. : 01 82 28 99 99 ■ Fax : 01 44 70 91 49 ■ Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010.



## ■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

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

#### Politique d'investissement

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

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

**Date de création :** 27/07/2017

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

**Numéro RCS :** Paris 831 183 165

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Jean-Luc BRONSART

### Membres

M. Christian BOUTHIE

M. David CLAIR

M<sup>me</sup> Annie COUTELLE

M. Jerry JARMOSZKO

M. Renaud GABAUDE

M. Frédéric BODART

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

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

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

## ■ Informations






### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°4 en bref .....	4
 <b>1.</b> Rapport de la Société de Gestion. ....	5
 <b>2.</b> Rapport financier sur l'exercice 2017. ....	8
 <b>3.</b> Rapport du Conseil de Surveillance .....	8
 <b>4.</b> Rapports du Commissaire aux Comptes .....	10
 <b>5.</b> Ordre du jour et projets de résolutions .....	15

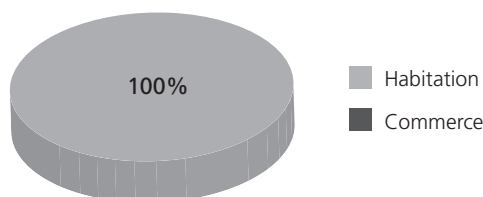
## LA SCPI URBAN PIERRE N°4 EN BREF

Situation au 31/12/2017

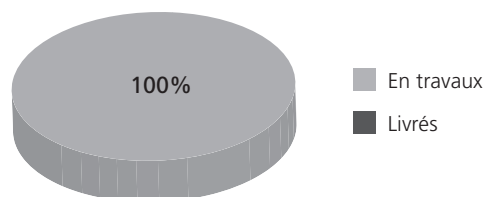
Date de création	27/07/2017
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	56 451
Nombre d'associés	821
Capital	23 991 675 €
Valeur de réalisation*	23 451 452 € (415,43 € par part)
Valeur de reconstitution*	27 483 873 € (486,86 € par part)
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 901 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	41 logements
Nombre de commerces	-
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	41
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-1,30 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	-1,30 €

### Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2017)

#### • Typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2017)



31-déc.-17

	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>		
Produits	3 712 297	65,76
dont loyers	0	0,00
Charges	3 785 780	67,06
Résultat	-73 483	-1,30
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>		
Capital social	23 991 675	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	24 394 995	432,14
Immobilisations locatives nettes	11 179 191	198,03
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	<b>56 451</b>	-
Nombre d'associés	<b>821</b>	-
Capitalisation	<b>28 180 775</b>	-
Prix de souscription	-	500,00

<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise hors droits	10 235 648	-
Valeur comptable	24 394 995	432,14
Valeur de réalisation	23 451 452	415,43
Valeur de reconstitution	27 483 873	486,86
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	1 901 m <sup>2</sup>	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-

<b>Distribution</b>		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

### Valeur vénale par zone géographique : Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	46%	4 682 676
PARIS	-	-
PROVINCE	54%	5 552 972
ETRANGER	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>10 235 648</b>

### Valeur vénale par type d'actifs : Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	10 235 648
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>10 235 648</b>

## 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% pour 2017, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.



Du côté du volume annuel des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France).

Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

## INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Suite au report de la mise en place du dispositif, le prélèvement à la source s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

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

### Augmentation de capital

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°4, lancée le 25 août 2017, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 27 millions.

Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 28 180 775 €.

### Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a procédé à une première série d'acquisitions en centre-ville de Nantes, Fontainebleau et Nîmes.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2018 – 2020 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 1 900 m<sup>2</sup>.

## LES PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°4

La SCPI URBAN PIERRE N°4 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2018. L'augmentation de capital initiale, se poursuivra jusqu'au 28 décembre 2018.

Durant l'exercice 2018, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

Les travaux de rénovation relatifs aux différents actifs démarreront quant à eux dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Les premières livraisons sont ainsi envisagées pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

## LE REGIME DE LA SCPI

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

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

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

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

## LE CAPITAL

	31/12/2017
Nombre d'associés	821
Nombre de parts	56 451
Nouvelles parts souscrites	56 451
Prix souscription d'une part en euros	500
Capital social en euros	23 991 675
Prime d'émission en euros	4 189 100
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 180 775

## MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2017	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

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

## LES INVESTISSEMENTS 2017

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°4, a procédé à l'acquisition de 3 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2018 – 2020, afin d'être mis en location progressivement.

### NANTES - Boulevard des Belges

L'acquisition porte sur un immeuble en R+3 sous combles situé au 20 boulevard des Belges, de construction d'après-guerre avec un hall d'entrée vaste et des parties communes confortables. L'immeuble est situé à environ 2.5 km du centre-ville Nantais dans un quartier résidentiel à proximité du parc du plessis Tison.

Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 16 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 705 m<sup>2</sup>.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2019

### FONTAINEBLEAU - Rue Saint-Honoré

L'immeuble dénommé Villa Lavaurs est un des monuments importants du patrimoine Bellifontain.

La parcelle est composée d'un bâtiment principal (la Villa Lavaurs) et du pavillon de gardien, le tout répertorié en Espace Vert Protégé (EPV). Cette villa typique de Fontainebleau de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle abritait dans ses murs le Musée Napoléonien et dans son parc, un des rares jardins d'enfants de la ville.

Le projet porte sur la rénovation de 16 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable après travaux d'environ 790 m<sup>2</sup>.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Démarrage des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2020

### NIMES - rue saint Castor

L'acquisition porte sur un immeuble en R+3, situé en cœur de ville de Nîmes dans le quartier piéton, au cœur du secteur sauvegardé. En bon

état général, il se développe sur deux rues, avec une façade principale sur la rue Saint Castor et une autre sur l'Arc Dugras. L'actif jouxte la Cathédrale Notre-Dame et bénéficie de nombreux commerces et écoles à proximité.

Le projet porte sur la rénovation de 9 appartements (du T1 au T3) qui devraient développer après travaux une surface habitable estimée d'environ 407 m<sup>2</sup>.

- Entreprises sélectionnée pour la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Démarrage des travaux : 2e trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2019

## LES ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°4 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du quatrième trimestre 2019, après la mise en location des immeubles, acquis au 2<sup>e</sup> semestre 2017.

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition frais inclus hors travaux
NANTES (44) 20 Boulevard des Belges	26/12/2017	Résidentiel	704 m <sup>2</sup> et 113 m <sup>2</sup> de jardins et 11 m <sup>2</sup> de balcons	1 600 000
FONTAINEBLEAU (77) 88 Rue Saint-Honoré	28/12/2017	Résidentiel	789 m <sup>2</sup> et 60 m <sup>2</sup> de jardins et 43 m <sup>2</sup> de mezzanines	1 770 000
NIMES (30) 15 rue saint Castor	29/12/2017	Résidentiel	407 m <sup>2</sup>	550 000
<b>TOTAL</b>			<b>1 901 m<sup>2</sup> et 173 m<sup>2</sup> de jardins et 11 m<sup>2</sup> de balcons et 53 m<sup>2</sup> de mezzanines</b>	<b>3 920 000</b>

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	-	-
<b>CHARGES</b>		
Commission	-	-
Autres frais de gestion	-1,30	-
Charges locatives non récupérées	-	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-
Produits exceptionnels	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-1,30</b>	<b>-</b>

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

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du deuxième semestre 2020.

## LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2017

Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants.

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- approuver la répartition du résultat
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine
- approuver la modification de l'article XXVII des statuts de la société. En effet, en matière de détermination des revenus fonciers, compte-tenu des mesures dérogatoires prévues dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source (PAS), il est impératif, pour assurer une égalité de traitement fiscal entre les différents associés, d'adapter l'article 27 des statuts.

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2017	-	73 483 €	-
			N/A

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	28 180 775,00	28 180 775,00
+ Cessions d'immeubles	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-
+ Emprunts	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 712 296,90	-3 712 296,90
- Achat d'immeubles (brut)	-3 920 000,00	-3 920 000,00
- Travaux de restauration	-7 259 190,54	-7 259 190,54
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>13 289 287,56</b>	<b>13 289 287,56</b>

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-1,30
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,30

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	3 369 342,98	2 414 437,98	954 905,00	-	-
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 369 342,98</b>	<b>2 414 437,98</b>	<b>954 905,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

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 2017

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 2017.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2017
Valeur comptable / part	432,14
Valeur de réalisation / part	415,43
Valeur de reconstitution / part	486,86

en Euros	31/12/2017		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	11 179 191	10 235 648	10 235 648
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	734 356
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>11 179 191</b>	<b>10 235 648</b>	<b>10 970 004</b>
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	13 215 804	13 215 804	13 215 804
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13 215 804</b>	<b>13 215 804</b>	<b>13 215 804</b>
Commission de souscription	-	-	3 298 065
- Amortissements	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 298 065</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>24 394 995</b>	<b>23 451 452</b>	<b>27 483 873</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	56 451	56 451	56 451

## FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-128,55 €
= Revenus fonciers nets	-128,55 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 1,30 €

## 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 réglementation 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 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 20 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2017 et les perspectives 2018.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°4 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance. La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°4, lancée le 25 août 2017, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 28 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 28 180 775 €.

La souscription reste ouverte en 2018 et se clôturera le 28 décembre 2018.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a donc procédé à ses trois premières acquisitions en centre-ville de Nantes, Fontainebleau et Nîmes.

Au titre de l'exercice 2017, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à - 73 483,24 euros. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Au terme de cet exercice, et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 20 mars 2018

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Mixte, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

## 3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN PIERRE N°4 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 4 mois clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°4 - S.C.P.I.,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°4 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice de 4 mois clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 25 août 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et 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.823-10-1 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 élé-

ments 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 18 avril 2018

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## URBAN PIERRE N°4 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°4 - S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier 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

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, 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 rémunération :

- 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.
- Des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2017, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 3 342 335 €.
- Aucun frais au titre des commissions de gestion.
- Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux la somme de 41 739,60 €.

Paris La Défense, le 18 avril 2018

KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

	31 décembre 2017	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
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	3 920 000,00	10 235 648 ,00
Immobilisations en cours	7 259 190,54	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>11 179 190,54</b>	<b>10 235 648,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros Entretien	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>11 179 190,54</b>	<b>10 235 648,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
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	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	3 275 669,01	3 275 669,01
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>3 275 669,01</b>	<b>3 275 669,01</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	13 348 071,41	13 348 071,41
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>13 348 071,41</b>	<b>13 348 071,41</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>16 623 740,42</b>	<b>16 623 740,42</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>		
<b>Passifs d'exploitation</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-3 407 936,10	-3 407 936,10
Dettes diverses	-	-
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-3 407 936,10</b>	<b>-3 407 936,10</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>24 394 994,86</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>-</b>	<b>23 451 452,32</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	-	-	23 991 675,00	23 991 675,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	-	-	<b>23 991 675,00</b>	<b>23 991 675,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	-	-	4 189 100,00	4 189 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-3 712 296,90	-3 712 296,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	-	-	<b>476 803,10</b>	<b>476 803,10</b>
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	-73 483,24	-73 483,24
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2016	-	-	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	-	-	<b>-73 483,24</b>	<b>-73 483,24</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	<b>24 394 994,86</b>	<b>24 394 994,86</b>

**COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2017**

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017	
	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	368 723,92	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	-	<b>368 723,92</b>
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>		
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-	-
Commissions et honoraires	375 278,92	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	136,29	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>375 415,21</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>-6 691,29</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 343 572,98	-
Autres produits	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>3 343 572,98</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2017 (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017	
	Détail	Total
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Honoraires	15 037,98	-
Frais assemblée et de conseils	12 138,00	-
Services bancaires	34 603,95	-
Cotisations et contributions	6 250,00	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	3 342 335,00	-
<b>TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>3 410 364,93</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-66 791,95</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-
<b>TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-
<b>Résultat financier</b>		
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>-73 483,24</b>

### ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2017

#### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 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 1<sup>er</sup> 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).

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) 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.

#### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

##### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : . . . . . 3 920 000 €
- Agencements et installations : . . . . . - €
- Immobilisations en cours : . . . . . 7 259 190,54 €

##### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

##### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : - €.

##### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : . . . . . - €
- Locataires douteux : . . . . . - €
- Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . - €
- Créances fiscales : . . . . . - €
- Débiteurs divers : . . . . . 55 072,50 €
- Autres créances : . . . . . 3 220 596,51 €

##### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : . . . . . 13 348 071,41 €

##### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.



<b>Dettes</b>	
Elles sont constituées par :	
<b>Dettes financières :</b> .....	- €
• Dettes bancaires .....	- €
- Intérêts courus non échus .....	- €
- Dépôts de garantie .....	- €
<b>Dettes d'exploitation :</b> .....	- €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....	- €
- Dettes fournisseurs .....	- 3 407 936,10 €
- Associés .....	- €
- dont restant dû à la Société de Gestion : 2 414 437,98 €	
- Diverses dettes provisionnées	
	(dans l'attente de la réception des factures) .....
	- €
<b>Dettes diverses :</b> .....	- €
- Dettes fiscales .....	- €
- Dettes sur immobilisations .....	- €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions .....	- €
- Associés .....	- €
- Dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre .....	- €
- Dettes sur immobilisations .....	- €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....	- €

#### Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	3 920 000 €	-	3 920 000 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	7 259 191 €	-	7 259 191 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

#### Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

#### Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	4 189 100 €	-
Frais constitution	-	1 238 €
Frais acquisitions	-	368 724 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 342 335 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	476 803 €	-

#### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

#### Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture .....

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : .....

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : .....

- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : .....

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .....

*\*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2017*

#### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

#### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, 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 : .....
- les charges et taxes refacturées : .....
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : .....
- les transferts de charges : .....

#### Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à : .....

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
  - dont charges récupérables : .....
  - dont taxes récupérables : .....
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .....
- les gros travaux et réparations : .....
- le poste « autres charges immobilières » : .....
- dont taxes non récupérables .....
- dont les honoraires de relocation .....
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées .....
- dont frais d'actes et de contentieux .....
- dont honoraires et commissions .....

#### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : .....

## Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC 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 2017 : - €

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 2017 à :

- Frais de souscription : ..... 3 342 335 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 68 029,93 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 4 800,00 €
- de frais d'actes et contentieux ..... 1 237,98 €

- des honoraires divers ..... 9 000 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 7 138 €
- de frais postaux ..... 5 000 €
- de services bancaires ..... 34 603,95 €
- du coût du dépositaire ..... 6 000 €
- de la cotisation AMF ..... 250 €

## 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 : ..... - €
- la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobili-sées hors travaux	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
NANTES (44) 20 Boulevard des Belges	1 600 000	2 436 129	2 436 129	4 036 129	-	-
FONTAINEBLEAU (77) 88 Rue Saint-Honoré	1 770 000	3 202 232	3 202 232	4 972 232	-	-
NIMES (30) 15 rue saint Castor	550 000	1 620 829	1 620 829	2 170 829	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 920 000</b>	<b>7 259 191</b>	<b>7 259 191</b>	<b>11 179 191</b>	<b>10 235 648</b>	<b>734 356</b>

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

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article XXVII « Affectation et répartition des résultats »
- Modification de l'article XX « Conseil de surveillance »
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbation des conventions

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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance

#### CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats

2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit – 73 483,24 euros au report à nouveau.

#### SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (432,14 €), la valeur de réalisation (415,43 €) et la valeur de reconstitution (486,86 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE N°4 au 31 décembre 2017.

#### SETIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### HUITIÈME RÉOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

## PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

#### NEUVIÈME RÉOLUTION – Modification de l'article XXVII « Affectation et répartition des résultats »

L'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article XXVII des statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°4 :

#### Article XXVII – Affectation et Répartition des résultats Ancienne rédaction

« Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des quatre premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1°) Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du déficit foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.

2°) La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3°) Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes « pertes sociales » les mots « déficits fonciers » et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».

#### **Nouvelle rédaction :**

« Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des deux premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1°) Au titre de l'année 2017 : Les pertes éventuelles seront réparties en fonction de la quote-part de détention des seuls associés ayant souscrit des parts sociales lors de l'année 2017.

2°) Au titre de l'année 2018 : Les pertes éventuelles seront réparties en fonction de la quote-part de détention des seuls associés ayant souscrit des parts sociales lors de l'année 2018.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, pour l'application de la règle ci-dessus décrite, il faut substituer aux termes « pertes éventuelles » les mots « déficits fonciers ».

Le reste de l'article est sans changement.

#### **DIXIEME RESOLUTION – Modification de l'article XX « Conseil de surveillance »**

L'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article XX, alinéa 2 des statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°4 :

Article XX – Conseil de surveillance

Alinéa 2 – Organisation – Réunion et délibérations

#### **Ancienne rédaction**

« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »

#### **Nouvelle rédaction**

« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »

Le reste de l'article est sans changement

#### **ONZIEME RÉOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

## **GLOSSAIRE**

### **Arbitrage**

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

### **Assemblée Générale**

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### **Capitaux propres**

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

### **Capital social**

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

### **Capitalisation**

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

### **Commission de souscription**

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

### **Distribution**

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

### **Marché des parts**

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

### **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble**

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

### **Provision pour gros entretien**

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses

### **Taux d'occupation financier (TOF)**

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### **Valeur comptable**

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

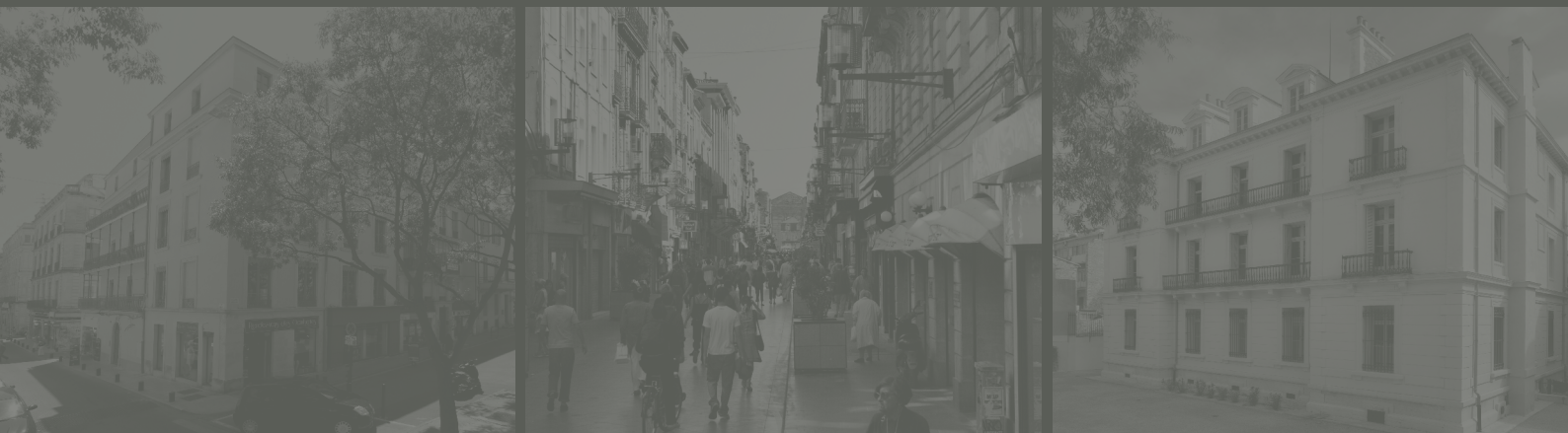
### **Valeur de réalisation**

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.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°17-30 en date du 08/08/2017



Urban Premium

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

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49