



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°2** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

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 sur l'année.

Concernant **vosre déclaration fiscale 2018** au titre des revenus 2017, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

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

Jérémie HAZAN
Gérant Immobilier

FOCUS FISCAL

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.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que 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.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	27/07/2017
N° RCS	Paris 831 183 165
Date d'expiration	26/07/2032
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	64 510 325 euros
Visa AMF	n°17-30 du 08/08/2017
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	31/03/2018
Nombre d'associés	821	825
Nombre de parts	56 451	56 821
Mouvements de parts	56 451	370
Capital social en euros	23 991 345	24 148 595
Prime d'émission en euros	4 189 430	4 217 180
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 180 775	28 365 775

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2017	31/03/2018
Emission de parts nouvelles	56 451	370
Ordres de vente en attente	-	-
Transactions hors marché	-	-

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

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°4 devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2019, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e trimestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2^e semestre 2020.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a reçu le visa n°17-30 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 8 août 2017.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 28 décembre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



■ ROUEN

Capitale administrative de la région Normandie, Rouen est la commune la plus densément peuplée du Grand-ouest Français et la 12^e aire urbaine de France.

Grand pôle Economique national, la ville est également dotée d'un riche patrimoine architectural qui en fait une capitale culturelle en Europe. L'immeuble étudié est situé dans le centre-ville Rouennais à proximité de l'Hôtel de ville, du musée des beaux-arts et à quelques minutes à pied de la gare TGV.

Après travaux il pourrait disposer d'une dizaine d'appartements (T2 et T3).



■ LILLE

Ville du nord de la France, préfecture du département du Nord et chef-lieu de la région Hauts de France, l'aire urbaine de Lille compte plus d'un million d'habitants, ce qui en fait la 4^e agglomération de France.

Depuis plusieurs années, la ville connaît un renouveau important symbolisé notamment par l'arrivée de l'Eurostar en 1994, le développement du pôle étudiant et universitaire ou encore le classement Ville d'art et d'histoire en 2004.

L'actif immobilier étudié, se situe à quelques minutes de l'hyper centre-ville Lillois, à proximité immédiate de la Faculté des Sciences Politiques, et du Musée d'Histoire Naturelle.

Après travaux, l'immeuble pourrait disposer d'une dizaine d'appartements (du T1 au T3).

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 31/03/2018
NANTES (44) 20 Boulevard des Belges	26/12/2017	16 logements	704 m ² et 113 m ² de jardins et 11 m ² de balcons	1 600 000 €	Rénovation à venir
FONTAINEBLEAU (77) 88 Rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements	789 m ² et 60 m ² de jardins et 43 m ² de mezzanines	1 770 000 €	Rénovation à venir
NIMES (30) 15 rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	407 m ²	550 000 €	Rénovation à venir
TOTAL		41 logements	1 901 m² et 173 m² de jardins et 11 m² de balcons et 53 m² de mezzanines	3 850 000 €	

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

Vous allez recevoir prochainement la convocation à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI URBAN PIERRE N°4.

Cette Assemblée Générale se tiendra le jeudi 17 mai 2018 à 10h au siège de la Société de Gestion URBAN PREMIUM sis 10, rue du chevalier Saint George – 75001 PARIS.

Cette Assemblée Générale aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

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 »,
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 XXVII des statuts.
- Modification de l'article XX « Conseil de surveillance »,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

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

Plus-values

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

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être 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.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSION DE PARTS

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

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

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

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



Urban Premium

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email : infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

URBAN PIERRE N°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°17-30 de l'AMF
en date du 08/08/2017
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS