



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°4

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI DÉFICIT FONCIER

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

URBAN PREMIUM

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 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 : 521473 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 1500 000 €

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 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 831183 165

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Christian BOUTHIE

Membres

M. Jean Luc BRONSART

M. David CLAIR

Mme Sandrine GALLOIS

M. Renaud GABAUDE

M. Frédéric BODART

M. Cyrille VASSANT

M. Jean-Philippe DIEHL

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

49 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

■ 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 PIERRE 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. Rapport du Commissaire aux comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2025	11
6. Ordre du jour et projet de résolutions.....	17

LA SCPI URBAN PIERRE N°4 EN BREF

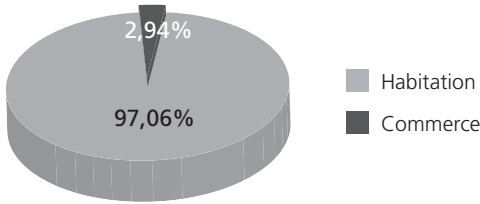
Situation au 31/12/2025

Date de création	27/07/2017
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	113 382
Nombre d'associés	1 264
Capital	47 581 890 €
Valeur de réalisation*	44 829 839 € (395,39 € par part)
Valeur de reconstitution*	54 667 385 € (482,15 € par part)
Actifs immobiliers	11
Surface du patrimoine	9 545 m² (dont 543 m² de commerce) et 472 m² de jardins et 221 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 58 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur
Nombre de logements	179 logements
Nombre de commerces	5 commerces
Nombre de places de parking	98 places de parking
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	172
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	184
Taux d'occupation financier moyen	96,30%
Résultat par part	7,55 €
Dividende brut par part	7,24 €
Dividende net par part	7,22 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	1,13 €

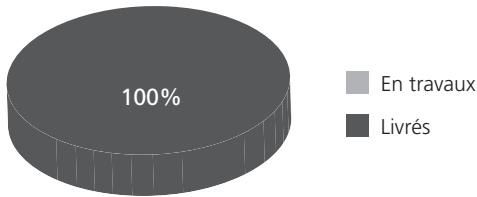
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2025)

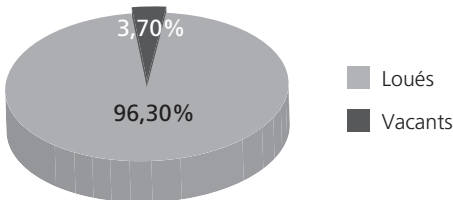
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2025)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 448 798	12,78	1 532 517	13,52
dont loyers	1 407 005	12,41	1 440 866	12,71
Charges	639 708	5,64	676 916	5,97
Résultat	809 091	7,14	855 601	7,55
Bénéfice distribuable	913 727	8,06	948 442	8,37
Dividende ordinaire	820 886	7,24	820 886	7,24
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	47 581 890	419,66	47 581 890	419,66
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	48 067 594	423,94	48 102 309	424,25
Immobilisations locatives nettes	47 519 106	419,11	47 562 470	419,49
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	113 382	-	113 382	-
Nombre d'associés	1 252	-	1 264	-
Capitalisation	56 040 450	-	56 040 450	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	44 889 855	-	44 288 112	-
Valeur comptable	48 067 594	423,94	48 102 309	424,25
Valeur de réalisation	45 488 342	401,20	44 829 838,60	395,39
Valeur de reconstitution	55 254 582	487,33	54 665 240	482,15
Surface du patrimoine (m²)	9 545 m²	-	9 545 m²	-
Taux d'occupation financier (%)	95,99%	-	96,30%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	820 886	7,24	820 886	7,24
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	11 %	5 000 000
PARIS	-	-
PROVINCE	89 %	39 290 000
ETRANGER	-	-
Total	100 %	44 290 000

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	97 %	42 818 729,23
BUREAUX	-	-
COMMERCES	3 %	1 317 830,00
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	44 136 559,23

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	153 440,77
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	153 440,77

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a poursuivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années. Selon le bilan annuel publié par les **Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs.

Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs.

Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales.

En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent.

Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.
(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.
(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.
(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025.

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est pleinement investie. L'ensemble des immeubles détenu par la SCPI a été livré. Cela représente 184 logements et commerces disponibles à la location, dont 172 sont loués. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique de la SCPI s'établit à 96,30 %.

Durant l'année, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a continué de procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés.

LES PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°4

La SCPI URBAN PIERRE 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.

LE REGIME FISCAL 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

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	1 214	1 234	1 237	1 252	1 258
Nombre de parts	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382
Nouvelles parts souscrites	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12	47 581 890,12
Prime d'émission en euros	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97	8 458 559,97
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	56 040 450,09	56 040 450,09	56 040 450,09	56 040 450,09	56 040 450,09
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	1,05	4,40	6,80	7,24	7,24
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,21%	0,88%	1,36%	1,45%	1,45%
RAN cumulé	0,11	0,73	0,92	0,82	1,13

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	40	-
2024	-	-	-	N/S	268	-
2025	-	-	-	N/S	240	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2025

La SCPI URBAN PIERRE N°4 étant pleinement investie, aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'année.

LES ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 855 601,11 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 820 885,68 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau qui passe ainsi d'un montant de 92 841,22 € à un montant de 127 556,65 € soit 1,13 €/part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	25/09/2020	16	15
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	06/04/2022	16	16
NIMES (30) - 15, rue saint Castor	01/07/2020	9	9
TOULON (83) - 51, rue Lafayette	08/04/2021	17	17
MULHOUSE (68) - 30, rue Hirsingue	27/05/2021	32	31
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de ville	31/01/2023	17	15
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	17/03/2021	8	7
NIMES (30) - 15, rue du Grand Couvent	25/03/2021	13	13
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	19/10/2021	22	22
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	08/03/2022	16	16
PAU (64) - 10, rue carnot	15/12/2021	18	18
TOTAL		184	179

ASSEMBLEE GENERALE

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE N°4 est propriétaire de 11 actifs immobiliers.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	26/12/2017	Résidentiel	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	Résidentiel	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000
NÎMES (30) - 15, rue Saint Castor	29/12/2017	Résidentiel	423 m²	550 000
TOULON (83) - 51, cours Lafayette	18/12/2018	Résidentiel et commerce	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000
MULHOUSE (68) - 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	Résidentiel	1 494 m²	1 260 000
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	Résidentiel	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	750 000
FRÉJUS (83) - 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	Résidentiel et commerce	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000
NÎMES (30) - 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	Résidentiel	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	Résidentiel	1 285 m² et 299 m² de jardin et 147 m² de balcons et terrasses	972 157
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	Résidentiel	861 m²	1 670 000
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	Résidentiel et commerce	1 088 m² (dont 280 m² de commerce) et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m² de balcons	540 000
TOTAL		179 logements 5 commerces 98 parkings	9 545 m² (dont 543 m² de commerce) et 472 m² de jardins et 221 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 58 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	12 692 157

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix d'acquisition	Amortissement	VNC	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (parking)	12/02/2018	-	25 000	13 660	11 340	14 ans et 5,5 mois	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (parking)	03/02/2022	-	227 000	84 899	142 101	10 ans et 6 mois	-
TOTAL		Parking	252 000	98 559	153 441	-	153 441

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024		Exercice 2025		
	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	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	4,30	-	9,13	-	11,60	-	12,51	-	1 450 024,06	12,79	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,06	-	0,07	-	5 681,66	0,05	-
TOTAL DES REVENUS	4,30	100%	9,13	100%	11,66	100%	12,59	100%	1 455 705,72	12,84	100%
CHARGES											
Commission	-0,46	-	-1,09	-	-1,38	-	-1,51	-	-195 473,44	-1,72	-
Autres frais de gestion	-0,62	-	-0,75	-	-0,71	-	-0,98	-	-76 974,40	-0,68	-
Charges locatives non récupérées	-2,03	-	-2,04	-	-2,28	-	-2,62	-	-291 838,58	-2,57	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-3,12	-72,6%	-3,89	-42,6%	-4,37	-37,5%	-5,11	-40,6%	-564 286,42	-4,98	-38,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-0,02	-	-0,19	-	-0,21	-	-0,21	-	-23 406,40	-0,21	-
* autres	-0,01	-	-0,03	-	-0,09	-	-0,13	-	-12 411,79	-0,11	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-0,03	-0,54%	-0,22	-2,4%	-0,30	-2,5%	-0,34	-2,7%	-35 818,19	-0,32	-2,5%
TOTAL DES CHARGES	-3,14	-76,1%	-4,10	-45,0%	-4,66	-40,0%	-5,45	-43,3%	-600 104,61	-5,29	-41,2%
RESULTAT COURANT	1,16	26,9%	5,02	55,0%	6,99	60,0%	7,14	56,7%	855 601,11	7,55	58,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	1,16	26,9%	5,02	55,0%	6,99	60,0%	7,14	56,7%	855 601,11	7,55	58,8%
dont:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	1,05	-	4,40	-	6,80	-	7,24	-	820 885,68	7,24	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	6,75	-	7,21	-	818 812,12	7,22	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,11	2,5%	0,62	6,8%	0,19	1,7%	-0,10	-0,8%	34 715,43	0,31	2,4%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,11	2,5%	0,73	8,0%	0,92	8,0%	0,82	6,5%	127 556,65	1,13	8,8%

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2025	1 455 706 €	600 105 €	195 473 €	41,2%

⁽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	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,00	0,11	0,73	0,92	0,82
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-1,05	-4,40	-6,80	-7,24	-7,24
Résultat de l'exercice	1,16	5,02	6,99	7,14	7,55
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,11	0,73	0,92	0,82	1,13

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

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 2025.
- 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	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
Valeur comptable / part	423,94	424,25	0,07%
Valeur de réalisation / part	401,20	395,39	-1,45%
Valeur de reconstitution / part	487,33	482,15	-1,06%

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	56 040 450,09	-	56 040 450,09
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 065 697,70	-	-8 065 697,70
- Achat d'immeubles (brut)	-12 944 157,00	-	-12 944 157,00
- Travaux de restauration	-34 650 102,10	-66 770,57	-34 716 872,67
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	380 493,29	-66 770,57	313 722,72

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

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	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	47 519 106	44 939 855	44 939 855	47 562 470	44 290 000	44 290 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 135 690	-	-	3 277 460
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	47 519 106	44 939 855	48 075 545	47 562 470	44 290 000	47 567 460
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières ⁽¹⁾	2 950	2 950	2 950	3 261	3 261	3 261
Liquidités nettes à investir	545 538	545 538	545 538	536 577	536 577	536 577
SOUS TOTAL	548 487	548 487	548 487	539 839	539 839	539 839
Commission de souscription	-	-	6 630 550	-	-	6 560 086
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	6 630 550	-	-	6 560 086
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	48 067 594	45 488 342	55 254 582	48 102 309	44 829 838,60	54 667 385
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382	113 382

(1) En 2023, les immobilisations financières étaient classées dans les liquidités nettes à investir.

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,75 €
- Frais et charges déductibles	-4,22 €
= Revenus fonciers nets	8,53 €
Produits financiers	0,06 €
Rappel Dividende	7,24 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : 7,14 €

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 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

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 SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation plusieurs modifications des statuts de votre SCPI portant sur les points suivants :

- Modifications statutaires relatives au Conseil de Surveillance,
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.

Modification statutaire relative au conseil de surveillance

L'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les règles applicables en matière de composition des conseils de surveillance.

Aussi, il vous est proposé une modification statutaire permettant à votre SCPI de s'y conformer. Cette dernière prévoit que le conseil de surveillance sera désormais composé de 3 à 12 membres.

Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

En conséquence, nous vous invitons à adopter les résolutions correspondantes soumises à votre approbation lors de la présente Assemblée Générale Mixte.

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 2025.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 19 novembre 2024 et 12 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 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 le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2025 et les perspectives 2026.

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 qui donne un avis favorable.

Au 31 décembre 2025, sur les 184 appartements et commerces disponibles à la location, 172 sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI sur l'année 2025 est de 96,30%.

Au titre de l'exercice 2025, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à 855 601,11 euros. Le total des acomptes sur dividende distribués au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 820 885,68 euros. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 127 556,65 € soit 1,13 € par part.

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 2025, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 12 mars 2026

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Christian BOUTHIE

Président du Conseil de Surveillance

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°4 S.C.P.I.

Siège social : 160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 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 PIERRE N°4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 28 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE N°4 S.C.P.I.

Siège social : 160, boulevard Haussmann - 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 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°4,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux ;
 - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission 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 2025, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 195 473,44 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 28 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

	31 décembre 2024		31 décembre 2025	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	252 000,00	176 847,17	252 000,00	153 440,77
Amortissements droits réels	-75 152,83	-	-98 559,23	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	47 342 259,10	44 763 007,90	47 409 029,67	44 136 559,23
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	47 519 106,27	44 939 855,07	47 562 470,44	44 290 000
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	47 519 106,27	44 939 855,07	47 562 470,44	44 290 000
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	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 949,78	2 949,78	3 261,38	3 261,38
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 949,78	2 949,78	3 261,38	3 261,38
Créances				
Locataires et comptes rattachés	51 046,28	51 046,28	80 398,90	80 398,90
Provisions pour dépréciation des créances	-29 010,18	-29 010,18	-41 421,97	-41 421,97
Autres créances	576 940,08	576 940,08	768 018,29	768 018,29
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	21 903,77	21 903,77	5 530,50	5 530,50
Créances Fiscales	19 502,85	19 502,85	1 254,08	1 254,08
Associés opération sur capital	-	-	640,02	640,02
Débiteurs divers	535 533,46	535 533,46	760 593,69	760 593,69
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	598 976,18	598 976,18	806 995,22	806 995,22
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	743 147,73	743 147,73	725 656,41	725 656,41
SOUS-TOTAL 3	743 147,73	743 147,73	725 656,41	725 656,41
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 345 073,69	1 345 073,69	1 535 913,01	1 535 913,01
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-35 685,87	-35 685,87	-123 952,55	-123 952,55
Dettes d'exploitation	-108 496,28	-108 496,28	-126 781,79	-126 781,79
Dettes diverses	-652 404,20	-652 404,20	-745 340,07	-745 340,07
Fournisseurs d'immobilisation	-7 415,07	-7 415,07	-3 545,25	-3 545,25
Dettes Fiscales	-64 585,96	-64 585,96	-6 960,81	-6 960,81
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-206 128,91	-206 128,91	-208 263,58	-208 263,58
Créditeurs divers	-374 274,26	-374 274,26	-526 570,43	-526 570,43
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-796 586,35	-796 586,35	-996 074,41	-996 074,41
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	48 067 593,61	-	48 102 309,04	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	45 488 342,41	-	44 829 838,60

* La valeur estimée des immobilisations incorporelles a été isolée des immobilisations corporelles.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	47 581 890,12	-	-	47 581 890,12
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	47 581 890,12	-	-	47 581 890,12
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	8 458 559,97	-	-	8 458 559,97
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 065 697,70	-	-	-8 065 697,70
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	392 862,27	-	-	392 862,27
Ecarts 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 et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	104 636,09	-11 794,87	-	92 841,22
SOUS-TOTAL 3	104 636,09	-11 794,87	-	92 841,22
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	855 601,11	855 601,11
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-820 885,68	-820 885,68
Résultat de l'exercice 2024	809 090,81	-809 090,81	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-820 885,68	820 885,68	-	-
SOUS-TOTAL 4	-11 794,87	11 794,87	34 715,43	34 715,43
TOTAL GENERAL	48 067 593,61	-	34 715,43	48 102 309,04

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	322 145	252 000
	-	-
AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN	-	-
Contrat de vente d'amodiations - Société INTERPARKING	252 000	252 000
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	-	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	70 145	-
NIMES (30) - 15, rue Saint Castor	-	-
TOULON (83) - 51, rue Lafayette	-	-
MULHOUSE (68) - 30, rue Hirsingue	-	-
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de ville	-	-
FREJUS (83) - 417, rue du Maréchal Galliéni	-	-
NIMES (30) - 15, rue du Grand Couvent	-	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	-	-
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	-	-
PAU (64) - 10, rue Carnot	-	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 407 004,64	-	1 440 866,11	-
Charges facturées	18 860,61	-	71 650,68	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	11 837,35	-	8 045,97	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 437 702,60	-	1 520 562,76
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	18 860,61	-	71 650,68	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 597,07	-	63 250,95	-
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	63 205,77	-	50 365,36	-
Commissions et honoraires	70 489,69	-	60 631,76	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	147 079,63	-	117 590,51	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	316 232,77	-	363 489,26
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 121 469,83	-	1 157 073,50
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 612,88	-	5 160,60	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	3,70	-	1 111,98	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 616,58	-	6 272,58
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	171 415,60	-	195 473,44	-
Honoraires	38 154,50	-	38 830,83	-
Frais assemblée et de conseils	18 718,59	-	14 383,88	-
Services bancaires	845,00	-	720,00	-
Cotisations et contributions	11 953,16	-	11 077,59	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 406,40	-	23 406,40	-
Provisions pour créances douteuses	17 486,39	-	17 572,39	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	41 474,22	-	11 962,10	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	323 453,86	-	313 426,63
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-320 837,28		-307 154,05
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	8 479,26	-	5 681,66	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	8 479,26	-	5 681,66
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier		8 479,26		5 681,66
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	21,00	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	21,00	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-21,00	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	809 090,81	-	855 601,11

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 0,00 en euros au 31 décembre 2024

Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. 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 (et des participations le cas échéant), 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 (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) 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.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, 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 (2026-2030) 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.

Événements 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 constructions locatives : 47 409 029,67 €
- Agencements et installations : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : 153 440,77 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 : 3 261,38 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 26 337,86 €
- Locataires douteux : 54 061,04 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -41 421,97 €
- Créances fiscales : 1 254,08 €
- Fournisseurs débiteurs : 5 530,50 €
- Associés opération sur capital : 640,02 €
- Débiteurs divers : 760 593,69 €
- Autres créances : - €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 725 656,41 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 123 952,55 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs 30 000,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- Diverses dettes provisionnées
(dans l'attente de la réception des factures) 96 781,79 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes sur immobilisations 3 545,25 €

- Dettes fiscales 6 960,81 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions
..... - €
- Associés 208 263,58 €
- Créiteurs divers 526 570,43 €
- Provisions sur charges reçues des locataires
(dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Diverses dettes provisionnées
(dans l'attente de la réception des factures) - €

Comptes de régularisation actif et passif :

- Charges constatées d'avance - €
- Charges à répartir sur plusieurs exercices - €
- Produits constatés d'avance - €

État de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	252 000 €	-	-	252 000 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	47 342 259,10 €	66 770,57 €	-	47 409 029,67 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	2 950 €	311,38 €	-	3 261,38 €

État des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	75 153 €	23 406 €	-	98 559 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	29 010 €	17 572 €	5 161 €	41 422 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

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	8 458 560 €	-
Frais constitution	-	2 150 €
Frais acquisitions	-	1 305 353 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	6 758 195 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	392 862 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 92 841,22 €
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 855 601,11 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur
dividende a totalisé : 615 664,26 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026
s'est élevé à : 205 221,42 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau,
s'établit donc à : 127 556,65 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, la SCPI est engagée auprès de la société INTER-PARKING France par un contrat de vente d'amodiations d'un montant de 252 000 € pour 14 places de parking en amodiation situées au parking du marché à FONTAINEBLEAU.

Ce contrat, signé le 22/01/2018, est conclu pour une durée de 20 ans à

compter de la livraison de l'immeuble.

Un acompte de 25 000 € a été versé par la SCPI le 12/02/2018. Le solde, soit 227 000 €, a été réglé à la livraison le 03/02/2022.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers : 1 440 866,11 €
- les charges et taxes refacturées : 71 650,68 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires
auprès des locataires) : 8 045,97 €
- les transferts de charges* : - €

* Remboursement sur provision de frais d'acquisition

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 71 650,68 €
 - dont charges récupérables : 130,61 €
 - dont taxes récupérables : 71 520,07 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 63 250,95 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 228 587,63 €
 - dont taxes non récupérables 117 590,51 €
 - dont les honoraires de relocation 40 328,73 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées 50 365,36 €
 - dont indemnités de résiliation de bail - €

- dont honoraires et commissions20 303,03 €
- dont frais d'actes et de contentieux - €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les transferts de charges : - €
• reprise de provisions pour créances douteuses 5 160,60 €
• les autres produits 1 111,98 €

Charges d'exploitation de la Société

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 2025 : 195 473,44 €

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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à :

• Commissions de souscription : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 100 380,80 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes 13 710,83 €
• de frais d'actes et contentieux - repris sur la prime d'émission . 120,00 €

• des honoraires divers 25 000,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 11 939,89 €
• de frais postaux 2 443,99 €
• de services bancaires 720,00 €
• du coût du dépositaire 10 650,00 €
• de la cotisation AMF 427,59 €
• de la CFE - €
• des jetons de présence - €
• des pertes sur créances irrécouvrables - €
• de la TVA non récupérable 11 460,30 €
• de l'amortissement sur immobilisation incorporelle (parking Fontainebleau) 23 406,40 €
• des charges de gestions courantes 501,80 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 23 406,40 €
• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 17 572,39 €
• la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers 5 681,66 €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface estimative (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations 2025	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré	28/12/2017	780,9 m² et 60 m² de jardins et 44,7 m² de mezzanines	1 770 000	5 297 582	10/07/2018	06/04/2022	4 846 559
NANTES (44) - 20, boulevard des Belges	26/12/2017	676 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000	4 289 397	01/05/2018	25/09/2020	3 600 000
NÎMES (30) - 15, rue Saint Castor	29/12/2017	423 m²	550 000	2 255 200	25/06/2018	01/07/2020	1 900 000
TOULON (83) - 51, cours Lafayette	18/12/2018	916 m² (dont 141 m² de commerce)	1 300 000	4 121 650	01/10/2019	08/04/2021	4 370 000
MULHOUSE (68) - 30, rue de Hirsingue	21/12/2018	1 494 m²	1 260 000	6 926 733	22/05/2019	27/05/2021	6 170 000
FRÉJUS (83) - 417, rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	527 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000	2 493 951	01/06/2019	17/03/2021	2 450 000
NARBONNE (11) - 2, place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	800 m² et 18 m² de balcons et terrasses et 6m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	750 000	3 810 296	24/05/2019	31/01/2023	3 200 000
NÎMES (30) - 23, rue du Grand Couvent	31/12/2018	694 m² et 19 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 330 000	3 807 243	17/06/2019	25/03/2021	3 260 000
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	1 285 m² et 299 m² de jardin et 147 m² de balcons et terrasses	972 157	5 669 360	04/07/2019	19/10/2021	6 010 000
TOULON (83) - 66, boulevard de Strasbourg	22/07/2019	861 m²	1 670 000	4 890 033	11/05/2020	08/03/2022	4 500 000
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	1 088 m² (dont 280 m² de commerce) et 33 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 23 m² de balcons	540 000	3 780 813	09/01/2020	15/12/2021	3 830 000
TOTAL		9 545 m² (dont 543 m²) et 472 m² de jardins et 221 m² de balcons et terrasses et 44,7 m² de mezzanines et 58 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	12 692 157	47 342 259	-	-	44 136 559

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.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix Acquisition	Amortissement	VNC	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (Parking)	12/02/2018	-	25 000	13 660	11 340	14 ans et 5,5 mois	-
FONTAINEBLEAU (77) - 88, rue Saint-Honoré (Parking)	03/02/2022	-	227 000	84 899	142 101	10 ans et 6 mois	-
TOTAL	-	-	252 000	98 559	153 441	-	153 441

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires relatives au Conseil de Surveillance,
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025

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 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – 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 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 – 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 RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 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 : 92 841,22 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 855 601,11 €
- Total bénéfice distribuable : 948 442,33 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 820 885,68 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 127 556,65 € représentant 1,13 € par part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,24 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – 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 48 102 309 €, soit 424,25 € par part,
- La valeur de réalisation de 44 829 838,60 €, soit 395,39 € par part
- La valeur de reconstitution de 54 667 384,77 €, soit 482,15 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION – 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 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 prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance

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.

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, l'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial⁽¹⁾ de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.

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

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus sera complété lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

DIXIÈME RÉOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale. En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article XXIII des statuts.

Article XXIII – Assemblée Générales

Alinéa 2 – Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé. »

ONZIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis 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 année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. 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.



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99