



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°1** relatif à votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). (Source : notaires de France, publication de janvier 2019).

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. (source : Clameur)

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a procédé à ses trois premières acquisitions en centre-ville de Chartres et de Nîmes.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser **ses meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019.

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

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant immobilier

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	06/07/2018
N° RCS	Paris 840 927 941
Date d'expiration	05/07/2033
Durée de vie	15 ans
Capital Social	38 560 200 euros
Visa AMF	n°18-16 du 20/07/2018
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018
Nombre d'associés	438
Nombre de parts	21 592
Mouvements de parts	21 592
Capital social en euros	9 068 640
Prime d'émission en euros	1 682 110
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	10 750 750

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2018
Emission de parts nouvelles	21 592
Ordres de vente en attente	-
Transactions hors marché	-

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

## SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a reçu le visa n°18-16 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 20 juillet 2018.

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

Valeur nominale :	420 €
Prime d'émission :	80 €
Prix de souscription :	500 €

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

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 août 2018 et se clôturera le 31 décembre 2019.

## DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2021.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2021.

## ETAT DU PATRIMOINE

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

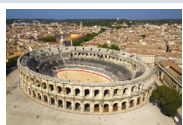
## ACQUISITIONS



## ■ CHARTRES - Saint-Jacques

En plein cœur de Chartres, à proximité d'un parc et avec une vue sur le portail nord de la Cathédrale, un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle a été acquis par la SCPI.

Le projet de restauration s'articule autour de 8 logements allant du Studio au T4. La surface estimée après travaux est de 463m<sup>2</sup>. La cour accueillera neuf places de stationnement.



## ■ NÎMES, Aspic

L'acquisition porte sur les étages d'un immeuble en R+3 situé dans une rue commerçante et vivante à proximité de la Maison Carrée, célèbre temple romain du I<sup>er</sup> siècle dédié à Lucius et Caius, fils et petit-fils adoptifs d'Auguste.

Le projet prévoit la rénovation de 6 appartements (du T1 au T2bis) pour une surface habitable après travaux d'environ 241 m<sup>2</sup>.



## ■ NÎMES, Horloge

L'acquisition porte sur les étages d'un bel immeuble en R+3 situé en cœur de ville. Depuis les derniers niveaux, une vue sur la ville et la Tour Horloge est offerte.

Lors des travaux, 13 appartements du T1 au T4 seront restaurés pour une surface totale estimée de 656m<sup>2</sup>.

## FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droits, hors frais d'agent	Situation locative au 31/12/2018
CHARTRES (28) 2 rue Saint-Jacques	29/12/2018	8 logements 10 parkings	463 m <sup>2</sup>	850 000 €	Rénovation à venir
NÎMES (30) 5 rue de l'aspic	31/12/2018	6 logements	241 m <sup>2</sup>	375 000 €	Rénovation à venir
NÎMES (30) 10-12 rue de l'horloge	31/12/2018	13 logements	656 m <sup>2</sup>	1 007 000 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>27 logements 1 parking</b>	<b>1 360 m<sup>2</sup></b>	<b>2 224 372 €</b>	

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé ou dans des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ou dans des « QUARTIERS PRIORITAIRES ».

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

De plus et désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « MALRAUX » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

### 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 « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis et restaurés par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSION DE PARTS

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

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

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

Il est rappelé que 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%.

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

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

## URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée  
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## URBAN PRESTIGIMMO N°4

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe  
« MALRAUX » ayant reçu le visa de l'AMF n°18-16 en date  
du 20/07/2018  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium