



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°22, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO.

L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement, mais également au sujet du prélèvement à la source.

Au 31 mars 2017, les logements des immeubles livrés sont intégralement loués à l'exception d'un lot dans l'immeuble de Bourges et d'un lot dans l'immeuble de Narbonne. Le taux d'occupation physique des logements livrés a augmenté ce trimestre pour atteindre le niveau de 97%. Les travaux sur les actifs immobiliers non encore livrés, Albi et Arles se poursuivent et les livraisons devraient intervenir courant du 3^e trimestre 2017.

Concernant votre déclaration fiscale 2017 au titre des revenus 2016, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

Concernant l'ISF, vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

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

Alexandre CECCALDI
Gérant Immobilier

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2017, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2016
DINAN (22) 22, rue Thiers	14/11/2012	5 logements 2 commerces	439 m ² (dont 196 m ² de commerces) et 70 m ² de terrasses	745 000 €	Intégralement loué
BOURGES (18) 41, rue Gambon	15/11/2012	8 logements 2 parkings	401 m ²	649 000 €	1 logement vacant
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	17 logements	867 m ² et 10 m ² de locaux annexes et 8 m ² de balcons et 13 m ² de cour	925 000 €	1 logement vacant
PERIGUEUX (24) 4, rue de la Bride	21/09/2013	4 logements 2 parkings	195 m ²	178 760 €	Intégralement loué
ARLES (13) 18, place de la République	20/02/2014	5 logements 1 commerce	442 m ² (dont 142 m ² de commerces) et 45 m ² de terrasses et 13 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m ² de locaux annexes	780 000 €	Intégralement loué
NÎMES (30) 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	6 logements 1 commerce	721 m ² (dont 437 m ² de commerces)	528 217 €	Logements intégralement loués Rénovation en cours du commerce
PERPIGNAN (66) 3, rue de l'Ange	27/06/2014	10 logements 3 commerces	622 m ² (dont 162 m ² de commerces) et 24 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m ² de locaux annexes et 6 m ² de cour et 15 m ² de terrasse	720 000 €	Intégralement loué
BESANCON (25) 2-4-6, place Pasteur	10/02/2015	7 logements 6 parkings	418 m ² et 10 m ² de balcons	707 774 €	Intégralement loué
ALBI 2, rue du Castelviel	30/06/2015	10 logements 2 parkings	451 m ²	325 000 €	Rénovation en cours
ARLES 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	1 logement	39 m ² et 2 m ² de cellier et 34 m ² de cour	70 768 €	Rénovation en cours
TOTAL		73 logements 7 commerces 12 parkings	4 595 m² (dont 937 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 629 519 €	En cours de rénovation

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	13/10/2011
N° RCS	Paris 535 298 715
Date d'expiration	12/10/2026
Durée de vie	15 ans
Capital social	18 200 383 euros
Visa AMF	n°12-25 du 20/11/2012
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	591	593	597	597
Nombre de parts	43 501	43 501	43 501	43 501
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	21 342 390	21 342 390	21 342 390	21 342 390

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	31/03/2017
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	100	100
Transactions hors marché	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2017 vous a été versé en date du 30 avril 2017.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet 2017 au titre du 2^e trimestre 2017.

ARBITRAGES

Néant

FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2017.

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

INFORMATIONS

FISCALITÉ

Déclarations des revenus 2016 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1^{er} janvier 2017 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI URBAN PRESTIGIMMO.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 410,31 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

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%.

ACTUALITE

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2016, une 3^e SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°3, ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016.

Sur l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a permis de collecter plus de 14 M€, une collecte en progression de plus de 10% par rapport à 2015.

La souscription par le public au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est ouverte durant tout l'exercice 2017 et se clôturera le 31 décembre 2017, sauf en cas de souscription intégrale avant cette date.

A l'instar des deux précédentes SCPI Malraux, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt cible représentant 18% du montant de la souscription et s'appliquant dès l'année de souscription.

En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif immobilier restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal.

Cette SCPI vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situé au cœur des secteurs sauvegardés des villes de France.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 78 euros. Le minimum de souscription est de 20 parts, soit 10 000 €.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que 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
www.urban-premium.com

URBAN PRESTIGIMMO

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe
« MALRAUX » ayant reçu le visa de l'AMF n°12-25 en date
du 20/11/2012
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium