



Urban Premium



URBAN PRESTIGIMMO n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°15

Période analysée : 2^e trimestre 2022 // Période de validité : 3^e trimestre 2022

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4** vous permet de suivre votre investissement.

Lors de ce deuxième trimestre **votre SCPI a acquis un logement situé à Avignon –22 Boulevard Raspail**. Un descriptif détaillé de cette acquisition vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin. Cette dernière acquisition permet de clôturer le programme d'investissement de votre SCPI.

Dans le courant du deuxième trimestre de l'année, la livraison de l'immeuble d'AUXERRE, 1 rue de la Banque est intervenue.

Vous trouverez dans ce bulletin les informations concernant la livraison de ces actifs immobiliers ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com).

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

Par ailleurs, le 2^e trimestre 2022 a été marqué par la finalisation des mises en location des immeubles livrés en début d'année avec la signature de 4 baux. Sur le reste du patrimoine, il y a eu 1 libération et 1 relocation d'appartement. La mise en location de l'immeuble dernièrement livré d'Auxerre a bien été lancée et des dossiers locatifs sont en cours de constitution. Au 30 juin 2022, sur les 66 lots livrés de la SCPI 54 sont loués.

Enfin, vous avez reçu dans le courant du mois de mai, le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4. Dans ce rapport figure les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mercredi 29 juin 2022, l'intégralité des résolutions a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

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**
25 355 481,30 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

	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Nombre d'associés	955	955	955	956*
Nombre de parts	61 002	61 002	61 002	61 002
Mouvements de parts	17 903	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 455 750	30 455 750	30 455 750	30 455 750

* L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Émission parts nouvelles	17 903	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

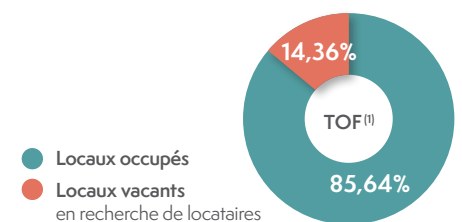
Le premier acompte sur dividende, au titre du 2^e trimestre 2022, d'un montant brut de 0,15 €/part vous a été versé en date du 29 juillet 2022. Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 3^e trimestre 2022.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il est le reflet des livraisons récentes du patrimoine de la SCPI, pour lesquelles la phase de première mise en location des logements est toujours en cours. Au 30/06/2022, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est livrée de 7 immeubles sur les 12 immeubles que comptera à terme son patrimoine, étant précisé que l'immeuble a été livré en fin de 2^e trimestre 2022.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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 photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

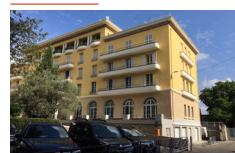
www.urban-premium.com

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 66 lots sur les 94 lots que comptent votre SCPI, soit 70,2% de son patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2022
Chartres 2, rue Saint-Jacques	29/12/2018	8 logements et 9 parkings	474 m ² , 42 m ² de surface à <1,80 m et 23 m ² de jardin	850 000 €	Intégralement loué
Nîmes 5, rue de l'Aspic	31/12/2018	6 logements	248 m ² , 2 m ² de surface à <1,80 m et 7 m ² de terrasse	375 000 €	1 appartement vacant
Nîmes 10-12, rue de l'Horloge	31/12/2018	13 logements	676 m ² , 9 m ² de surface à <1,80 m et 5 m ² de balcon/terrasse	1 007 000 €	Intégralement loué
Auxerre 1, rue de la Banque	28/06/2019	11 logements	473 m ²	307 067 €	En cours de rénovation
Montpellier 35, rue Saint-Guilhem	28/06/2019	4 logements	402 m ²	894 208 €	Intégralement loué
Albi 29, rue de la Rivière	30/12/2019	13 logements et 6 parkings	632 m ² et 51 m ² de terrasses	956 254 €	Intégralement loué
Fontenay-le-comte 19, rue Kléber	31/12/2019	11 logements et 11 parkings	745 m ² , 50 m ² de surface à <1,80 m et 128 m ² de jardin	877 246 €	Intégralement loué
Nîmes 4, rue de la Garance	29/01/2021	8 logements et 2 parkings	475 m ²	850 000 €	En cours de rénovation
Metz 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021	7 logements et 1 commerce	311 m ² d'habitation et 90 m ² de commerce	815 098 €	En cours de rénovation
Poitiers 22, rue du Feuillants	25/02/2021	10 logements et 3 parkings	605 m ²	783 776 €	En cours de rénovation
Metz 13, rue Wad Bouton	25/02/2022	1 logement	66 m ²	112 805 €	En cours de rénovation
Avignon 22, boulevard Raspail	28/06/2022	1 logement et 1 parking	92 m ² 51 m ² de cour	144 921 €	En cours de rénovation
TOTAL		93 logements, 1 commerce et 32 parkings	5 187 m² d'habitation et 103 m² de surface à <1,80 m et 63 m² de balcon/terrasse, 237 m² de cour/jardin et 90 m² de commerce	7 973 375 €	

FOCUS ACQUISITION



AVIGNON – 22, boulevard Raspail

Date d'acquisition : 28 juin 2022

L'acquisition porte sur un appartement de type T3 en duplex au sein d'une belle copropriété Art déco située dans le centre-ville historique. La copropriété fera l'objet de travaux de rénovation sous le régime de la loi VIR.

Après rénovation l'appartement aura une surface de l'ordre de 92 m². L'ensemble comprend une cour privative de 50 m² et un box.

FOCUS LIVRAISON



AUXERRE – Banque

Avec la livraison intervenue le 31 mai 2022 de l'immeuble situé 1, rue de la Banque à Auxerre, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a procédé à la réception de son quatrième actif immobilier. Les travaux de rénovation ont permis la réhabilitation de l'ancienne Banque de France d'Auxerre.

Au sein de cette copropriété de caractère les 11 appartements de votre SCPI ont des typologies allant du studio au T4.

Les logements développent après travaux une surface habitable d'environ 461 m².

■ **Vie juridique de la SCPI.** L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 s'est tenue en seconde convocation le mercredi 29 juin 2022, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

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

Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable (415,64 €/part), de réalisation (390,35 €/part) et de reconstitution de la société (471,98 €/part), Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Ainsi l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel de votre SCPI suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et a décidé, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTC au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

■ **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 1^{er} 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

consécutives 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 ».

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 Conformément au dispositif « Malraux », 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%.

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

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



Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO N°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « Malraux » ayant reçu le visa n°18-16 de l'AMF en date du 20/07/2018

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com