



Urban Premium

# URBAN PRESTIGIMMO n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## Bulletin Trimestriel d'Information n°17

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

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

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Tours ou Nancy ont vu leur prix augmenter respectivement de 13,4% et 5,8% (source : Notaires de France).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 a été marqué par 2 libérations et 7 locations d'appartements. Au 31 décembre 2022, sur les 66 lots livrés de la SCPI 64 sont loués.

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent normalement.

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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	955	955	956*	956	956
Nombre de parts	61 002	61 002	61 002	61 002	61 002
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 455 750	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 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
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

L'acompte sur dividende, au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant de 0,30 €/part vous a été versé en date du 28 octobre 2022.

L'acompte sur dividende, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant brut de 0,40 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

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'avril 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4** a quittancé 108 246,39 € de loyer.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est pleinement investie.

### 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

### ÉTAT DU PATRIMOINE

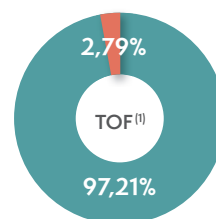
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## 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 de l'occupation des immeubles livrés du patrimoine de la SCPI. Au 31/12/2022, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est livrée de 7 immeubles sur les 12 immeubles que comptera à terme son patrimoine.



● Locaux occupés  
● Locaux vacants en recherche de locataires

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

### ■ 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<sup>er</sup> 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 ».

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.

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%.

### ■ Actualités.

La période de collecte de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a été prorogée et s'étend désormais jusqu'au 30 décembre 2023.

A l'instar la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles

de caractère, de belle facture architecturale, situés en cœur de centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Cette SCPI permet d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur en centre-ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif « Malraux ».

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. Elle procède à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 23 juin 2021 et se clôturera le 30 décembre 2023.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 50 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

**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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)