



Urban Premium

# URBAN PRESTIGIMMO

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°25

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°25** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme **la reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. [Source : FPI]. Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'intégralité du patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est livrée. Elle présente un taux d'occupation financier (TOF) sur le quatrième trimestre de 89,95% du fait principalement de la première mise en location des appartements d'Albi Castetviel et Arles Suisses et de la vacance du local commercial de Nîmes Gambetta.

Par ailleurs, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO procède au **renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance**. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Alexandre CECCALDI  
Gérant Immobilier

### 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	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	591	593	597	597	597	597	598
Nombre de parts	43 501	43 501	43 501	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	21 342 390	21 342 390	21 342 390

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	100	100	100	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 4<sup>e</sup> trimestre 2017, d'un montant brut de 1,40 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2018.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'Avril 2018 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### ETAT DU PATRIMOINE

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

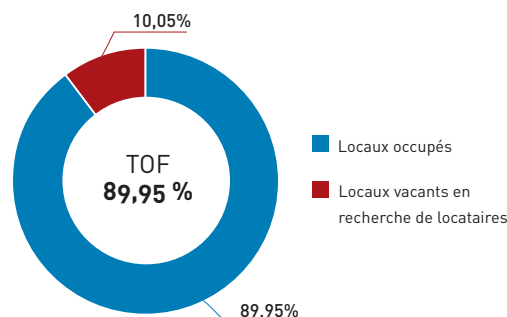
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2017
DINAN (22) 22, rue Thiers	14/11/2012	5 logements 2 commerces	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	745 000 €	Intégralement loué
BOURGES (18) 41, rue Gambon	15/11/2012	8 logements 2 parkings	401 m²	649 000 €	Intégralement loué
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	17 logements	867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	925 000 €	2 logements vacants
PERIGUEUX (24) 4, rue de la Bride	21/09/2013	4 logements 2 parkings	195 m²	178 760 €	Intégralement loué
ARLES (13) 18, place de la République	20/02/2014	5 logements 1 commerce	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	780 000 €	Intégralement loué
NÎMES (30) 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	6 logements 1 commerce	754 m² (dont 470 m² de commerces)	528 217 €	Logements intégralement loués Commerce réservé
PERPIGNAN (66) 3, rue de l'Ange	27/06/2014	10 logements 3 commerces	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	720 000 €	1 logement vacant Commerces loués
BESANCON (25) 2-4-6, place Pasteur	10/02/2015	7 logements 6 parkings	418 m² et 10 m² de balcons	707 774 €	Intégralement loué
ALBI 2, rue du Castelvieu	30/06/2015	10 logements 2 parkings	442 m²	325 000 €	Intégralement loué
ARLES 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	1 logement	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>73 logements 7 commerces 12 parkings</b>	<b>4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces &lt; 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours</b>	<b>5 629 519 €</b>	<b>En cours de rénovation</b>

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué



## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### 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.

#### 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.

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO et à la Directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/14, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Si vous souhaitez vous porter candidat, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature joint à ce bulletin, signé, accompagné d'un curriculum vitae, avant le 31 mars 2018.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION 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%.



Urban Premium

### 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

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