



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°29** de votre SCPI, qui vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

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].

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.

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

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, le 4^e trimestre 2018 a été marqué par 6 relocations et 5 libérations. Parmi ces 5 logements libérés, 3 appartements sont déjà reloués au 31 décembre 2018.

Sur les 80 lots détenus par votre SCPI Urban Prestigimmo, 73 sont réservés ou loués au 31 décembre 2018.

Votre SCPI Urban Prestigimmo présente un taux d'occupation financier sur le trimestre de 84%.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019 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

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	593	597	597	597	596	596	596
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 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
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.

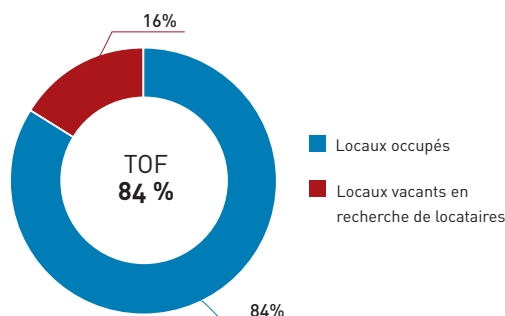
DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2018, d'un montant brut de 1,40 €/part vous a été versé en date du 25 janvier 2019.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2019 au titre du 1^{er} trimestre 2019.

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. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie.

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.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2018
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 €	2 logements vacants
BOURGES (18) 41, rue Gambon	15/11/2012	8 logements 2 parkings	401 m²	649 000 €	1 logement vacant
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 €	1 logement vacant
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 €	1 logement vacant
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 vacant
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 Castelviel	30/06/2015	10 logements 2 parkings	442 m²	325 000 €	1 logement vacant
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
TOTAL		73 logements 7 commerces 12 parkings	4 605 m² (dont 957 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

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.

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%.

ACTUALITE

Fort du succès rencontré par la SCPI PRESTIGIMMO N°3 en 2017, URBAN PREMIUM a lancé en juillet 2018 une quatrième SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°4, ayant reçu le visa n°18-16 de l'AMF en date du 20 juillet 2018.

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

A l'instar de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, cette SCPI mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif MALRAUX. Ce patrimoine sera notamment constitué d'immeubles anciens 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.

URBAN PRESTIGIMMO N°4 permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant de la souscription affectée aux dépenses de travaux de restauration immobilière (immeubles situés en SPR doté d'un PSMV approuvé ou assimilés), dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée, par foyer fiscal, sur une période de quatre années consécutives. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien rénové par la SCPI (durée de blocage 16 ans).

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 72 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

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