



Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO N°4

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2^E TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3^E TRIMESTRE 2020



Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le **nouveau bulletin d'information de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4**.

Vous avez reçu dans le courant du mois de juin le rapport annuel de l'exercice 2019 de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les impacts potentiels de la crise sanitaire sur votre investissement.

Vous avez reçu également la convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4. Pour rappel, compte tenu des circonstances sanitaires cette Assemblée se tiendra en première convocation à huis-clos, hors la présence physique de ses associés, le vendredi 17 juillet 2020 à 14h00, et aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour que vous pouvez retrouver dans la section VIE JURIDIQUE DE LA SCPI au verso de ce bulletin.

Par ailleurs, depuis le 11 mai et la levée du confinement, les chantiers en cours sur votre SCPI ont pu reprendre dans le respect des conditions sanitaires. Les immeubles des villes de Chartres et Nîmes, acquis en fin d'année 2018, ont désormais des dates de livraison qui devraient intervenir au cours du premier semestre 2021.

Concernant les chantiers des autres immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les retards à prévoir suite au confinement devraient restés contenus.

Des projets d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

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 MAX. STATUTAIRE	38 560 200 euros
CAPITAL SOCIAL	760 200 euros
VISA AMF	n°18-16 du 20/07/2018
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2021.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2021.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Nombre d'associés	438	741	744	745
Nombre de parts	21 592	43 099	43 909	44 409
Mouvements de parts	21 592	21 507	810	500
Capital social en euros	9 068 640	18 101 580	18 441 780	18 651 780
Prime d'émission en euros	1 682 110	3 402 670	3 467 470	3 507 470
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	10 750 750	21 504 250	21 909 250	22 159 250

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a reçu le visa n°18-16 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 20 juillet 2018.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de

10 parts, soit une souscription de 5 000 euros.

Valeur nominale : 420 €

Prime d'émission : 80 €

Prix de souscription : . . . 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 août 2018 et se clôturera le 31 décembre 2020.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2018	Exercice 2019	31/03/2020	30/06/2020
Emission de parts nouvelles	21 592	21 507	810	500
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

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

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.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droits	Situation locative au 30/06/2020
CHARTRES (28) 2 rue Saint-Jacques	29/12/2018	8 logements 9 parkings	463 m² et 45 m² de surface à <1,80m et 5 m² de balcon/terrasse et 21 m² de jardin	850 000 €	Rénovation en cours
NÎMES (30) 5 rue de l'Aspic	31/12/2018	6 logements	241 m² et 6 m² de terrasse	375 000 €	Rénovation en cours
NÎMES (30) 10-12 rue de l'Horloge	31/12/2018	13 logements	656 m² et 7 m² de surface à <1,80m et 5 m² de balcon/terrasse	1 007 000 €	Rénovation en cours
AUXERRE (89) 1 rue de la banque	28/06/2019	11 logements	473 m²	307 067 €	Rénovation en cours
MONTPELLIER (34) 35 rue saint-Guilhem	28/06/2019	4 logements	393 m²	894 208 €	Rénovation en cours
ALBI (81) 29 rue de la rivière	30/12/2019	13 logements 6 parkings	656 m² et 50 m² de terrasses	956 254 €	Rénovation en cours
FONTENAY-LE-COMTE (85) 19 rue Kléber	31/12/2019	11 logements 11 parkings	735 m² 83 m² de surface à <1,80m 129 m² de jardin	877 246 €	Rénovation en cours
TOTAL		66 logements 26 parkings	3 617 m² et 135 m² de surface à <1,80m et 66 m² de balcon/terrasse et 150 m² de jardin	5 266 775 €	

ARBITRAGES

Néant

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



■ NANCY

Capitale historique de l'ancien duché de Lorraine, Nancy se situe au cœur même de cette grande région boisée de l'Est de la France. Cette ville dynamique, au sein d'une agglomération de plus de 400 000 habitants, bénéficie d'une excellente desserte TGV vers les principales métropoles françaises. La ville a une économie diversifiée à la fois tertiaire et industrielle.

L'immeuble de 3 étages bénéficie d'une belle architecture avec des ferronneries et un escalier extérieur encadré par des colonnes et des arches en pierre. L'immeuble est situé à proximité du parc de la Pépinière. Après travaux, l'actif disposerait d'une surface habitable d'environ 520 m² et d'une dizaine de logements du studio au T3.

FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 2^e trimestre 2020.

INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 se tiendra à huis clos le vendredi 17 juillet à 14h00 ou en seconde convocation le lundi 27 juillet 2020 à 15h00 si le quorum n'était pas atteint, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- Approbation des valeurs comptable (417,31€/part), de réalisation (382,70€/part) et de reconstitution (458,85€/part) de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

FISCALITE

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er 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 ».

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

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 DETENTION 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 de 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

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

SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe « MALRAUX » ayant reçu le visa de l'AMF n°18-16 en date du 20/07/2018
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium