



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°21 relatif à votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4<sup>e</sup> trimestre soit une augmentation moyenne de 1.1% sur l'année. L'investissement, est quant à lui de nouveau en hausse, passant de 0.3% de croissance à 0.8% au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Parmi les autres signes de reprise économique, on notera également l'augmentation des dépenses de consommation des ménages (+0,5% sur le trimestre), la baisse du chômage (-0,6%) ou encore le climat des affaires qui s'améliore selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

La reprise notable du marché résidentiel dans l'ancien s'est confirmée avec une hausse de 9% du nombre de transactions en 2016, s'élevant à 843 000 ventes et dépassant ainsi les précédents pics de 2006 et 2012. (source : notaires de France).

Cette reprise est confortée par les taux d'intérêts historiquement bas et la relative stabilité des prix dans les grandes villes.

Concernant les prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est confirmée au 3<sup>e</sup> trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre (+1,1% selon l'indice Notaires de France - Insee).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 5.7% du nombre des ventes.

Au 31 décembre 2016, les logements des immeubles livrés sont intégralement loués à l'exception d'un lot dans l'immeuble de Bourges et de 3 lots dans l'immeuble de Narbonne. Le taux d'occupation des logements livrés est resté stable ce trimestre et se maintient à 94%. Les travaux sur les actifs immobiliers non encore livrés, Albi et Arles se poursuivent et les livraisons interviendront courant du 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2017.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

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	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	591	593	593	593	593	597
Nombre de parts	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

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-	-	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 2016 vous a été versé en date du 31 janvier 2017.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2017 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

## ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2016
DINAN (22) 22, rue Thiers	14/11/2012	5 logements 2 commerces	439 m² (dont 196 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 €	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 €	3 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	721 m² (dont 437 m² de commerces)	528 217 €	Logements intégralement loués Rénovation en cours du commerce
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 €	Intégralement loué
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	451 m²	325 000 €	Rénovation en cours
ARLES 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	1 logement	39 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>71 logements 7 commerces 12 parkings</b>	<b>4 595 m² (dont 937 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>

## ARBITRAGES

Néant

## FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

**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.**

## 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 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%.

## ACTUALITE

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2016, une 3<sup>ème</sup> SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°3, ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016.

Sur l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a permis de collecter plus de 14 M€, une collecte en progression de plus de 10% par rapport à 2015.

La souscription par le public au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est ouverte durant tout l'exercice 2017 et se clôturera le 31 décembre 2017, sauf en cas de souscription intégrale avant cette date.

A l'instar des deux précédentes SCPI Malraux, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt cible représentant 18% du montant de la souscription et s'appliquant dès l'année de souscription.

En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif immobilier restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal

Cette SCPI vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situé au cœur des secteurs sauvegardés des villes de France.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 78 euros. Le minimum de souscription est de 20 parts, soit 10 000 €.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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](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