URBAN **PRESTIGIMMO n°4**

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Trimestriel d'Information n°24
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**



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**, 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

ÉDITO

Chers associés,

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

*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*

*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*

*L'activité locative de votre SCPI a été marquée au 2e semestre 2024 par 20 libérations et 19 relocations d'appartements sur le patrimoine. Au 31 décembre 2024, sur l'ensemble des 94 lots du patrimoine, 9 sont vacants dont 8 en cours de commercialisation et 1 autre avec un bail signé pour le mois de janvier. **Le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 90,6%**.*

Votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 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 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

	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés*	956	967*	967	971	972
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 2022	Exercice 2023	1er trimestre 2024	2e trimestre 2024	2e semestre 2024
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	140	140
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 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,00 €/part (soit un montant net de PFL de 1,00 €/part) vous a été versé en date du 31 octobre 2024
L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,20 €/part (soit un montant net de PFL de 1,20€/part) vous a été versé en date du 31 janvier 2025
Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.
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 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

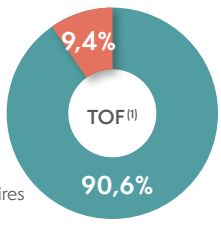
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 a quittancé 308 562 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **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 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 31/12/2024, la totalité des lots de votre SCPI est livrée.

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine, soit 94 lots d'habitation ou de commerce.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du Foncier hors droits et hors travaux	Situation locative au 31/12/2024
Chartres 2, rue Saint-Jacques	29/12/2018	8 logements et 9 parkings	474 m², 42 m² de surface à <1,80 m et 23 m² de jardin	883 200 €	7 logements loués 1 logement vacant
Nîmes 5, rue de l'Aspic	31/12/2018	6 logements	248 m², 2 m² de surface à <1,80 m et 7 m² de terrasse	380 961 €	Intégralement loué
Nîmes 10-12, rue de l'Horloge	31/12/2018	13 logements	676 m², 9 m² de surface à <1,80 m et 5 m² de balcon/terrasse	1 021 122 €	12 logements loués 1 logement vacant
Auxerre 1, rue de la Banque	28/06/2019	11 logements	461 m²	307 467 €	10 logements loués 1 logement vacant
Montpellier 35, rue Saint-Guilhem	23/12/2019	4 logements	402 m²	894 208 €	Intégralement loué
Albi 29, rue de la Rivière	30/12/2019	13 logements et 6 parkings	632 m² et 51 m² de terrasses	835 354 €	11 logements loués 2 logements vacants
Fontenay-le-comte 19, rue Kléber	31/12/2019	11 logements et 11 parkings	745 m², 50 m² de surface à <1,80 m et 128 m² de jardin	877 246 €	Intégralement loué
Nîmes 4, rue de la Garance	29/01/2021	8 logements et 2 parkings	531 m²	851 200€	7 logements loués 1 logement vacant
Metz 8, rue du Chanoine Collin	25/02/2021	7 logements et 1 commerce	310 m² d'habitation et 119 m² de commerce	815 698€	7 logements loués 1 commerce vacant
Poitiers 22, rue du Feuillants	25/02/2021	10 logements et 3 parkings	605 m² et 2 m² de surface à <1,80m et 38 m² de balcon/terrasse	784 976€	9 logements loués 1 logement réservé
Metz 13, rue Wad Bouton	25/02/2022	1 logement	68 m²	113 765€	1 logement vacant
Avignon 22, boulevard Raspail	28/06/2022	1 logement et 1 parking	92 m² 50 m² de cour	144 921 €	Intégralement loué
TOTAL		**93 logements, 1 commerce et 32 parkings**	**5 244 m² d'habitation et 118 m² de surface à <1,80 m et 156 m² de balcon/terrasse, 201 m² de cour/jardin et 119 m² de commerce**	**7 910 118 €**	**9 lots vacants 85 lots loués**

■ Renouvellement du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, 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 2024. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2025

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2025.

■ 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 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 ».

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.

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 période de souscription par le public a débuté le 23 juin 2021 et s'est clôturée le 31 décembre 2024.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. L'augmentation de capital a permis de collecter plus de 28 millions d'euros (prime d'émission incluse).

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

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
www.urban-premium.com