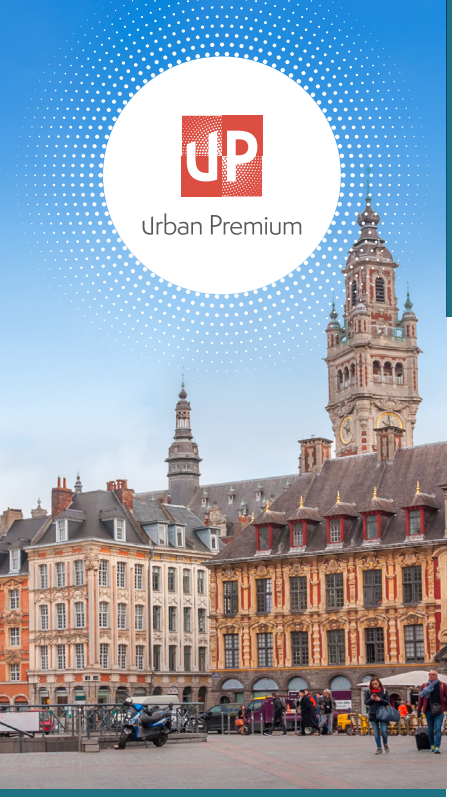


URBAN **PRESTIGIMMO**

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Semestriel d'Information n°42
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

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

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** vous permet de suivre l'actualité de 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.*

Au cours du 2nd semestre 2024, 16 logements ont été loués tandis que 10 se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 31/12/2024, sur l'ensemble des 80 lots du patrimoine de votre SCPI, 6 lots sont vacants et en cours de commercialisation, soit un taux d'occupation physique de 92,5%.

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

Samuel KARSENTY,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION **DU CAPITAL**

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	609	616 (*)	618 (*)	621 (*)	622 (*)
Nombre de parts	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 390	21 342 390	21 342 390	21 342 390	21 342 390

** Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.*

MARCHÉ **DES PARTS**

	Exercice 2021	Exercice 2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	20	20
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

**nombre de parts.*
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 1,50 €/part vous a été versé le 30 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024 d'un montant brut de 1,50 €/part vous a été versé le 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2025, au titre du 1er trimestre 2025.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

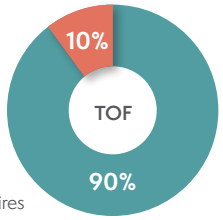
Au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie.

LOYERS **QUITTANCES**

Sur la période du 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO a quittancé 249 255,98 € de loyer.

TAUX **D'OCCUPATION FINANCIER**

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



- **Locaux occupés**
- **Locaux vacants**
  en recherche de locataires

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2024
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 €	6 logements loués 2 logements vacants
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 €	Intégralement loué
Perigueux (24) 4, rue de la Bride	21/09/2013	4 logements 2 parkings	195 m²	178 760 €	3 logements loués 1 logement vacant
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 €	5 logements loués 1 logement vacant
Nîmes (30) 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	6 logements 1 commerce	754 m² (dont 470 m² de commerces)	528 217 €	6 logements loués 1 logement 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 €	3 commerces loués 9 logements loués 1 logement vacant
Besançon (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 (81) 2, rue du Castelviel	30/06/2015	10 logements 2 parkings	442 m²	325 000 €	Intégralement loué
Arles (13) 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 €**	**6 lots vacants 74 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **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%.

■ **Actualité.**

La période de collecte de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a été prorogée et s'étend désormais jusqu'au 31 décembre 2024.

A l'instar de 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 SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. Elle procède à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 23 juin 2021 et se clôturera le 30 décembre 2023.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Malraux » ayant reçu le visa n°12-25 de l'AMF
en date du 20/11/2012

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