



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°5** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme la **reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, ouverte le 30 juin 2016, s'est clôturée le 31 décembre 2017. Durant l'exercice 2017, la souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 a permis de collecter **plus de 15 millions d'euros**. La capitalisation totale de votre SCPI s'élève désormais à plus de **30 millions d'euros**.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a ainsi procédé à **3 nouvelles acquisitions** durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 dans les centres villes de Meaux, de Tours et de Metz.

Vous trouverez davantage d'informations à ce sujet dans la rubrique « Focus acquisitions » de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant immobilier

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	16/06/2016
N° RCS	Paris 821 001 856
Date d'expiration	15/06/2031
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	26 080 022 euros
Visa AMF	n°16-06 du 17/06/2016
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	489	495	505	515	854
Nombre de parts	30 028	30 442	31 174	32 342	61 797
Mouvements de parts	30 028	414	732	1 168	29 455
Capital social en euros	12 671 816	12 846 524	13 155 428	13 648 324	26 078 334
Prime d'émission en euros	2 252 134	2 284 426	2 341 522	2 432 626	4 730 116
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950	15 130 950	15 496 950	16 080 950	30 808 450

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	30 028	414	732	1 168	29 455
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.

## DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 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 2019.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2019.

## FOCUS FISCAL

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ainsi, dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2018 conserveront toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde et de la liquidation de l'impôt à la fin de l'été 2019.

## ETAT DU PATRIMOINE

## FOCUS ACQUISITION



## ■ MEAUX - 54, rue du Général Leclerc

La SCPI a acquis le 6 octobre 2017 un immeuble situé **en plein cœur de la ville de Meaux**. L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate de la mairie et de la cathédrale Saint-Etienne. Le projet de réhabilitation porte sur 9 lots d'habitation (du T1 au T4) et un commerce en rez-de-chaussée, au sein d'un immeuble en R+3.



## ■ TOURS - 8, rue du Cygne

La SCPI a acheté sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) le 22 décembre 2017 un immeuble à Tours. **Localisé en centre-ville dans le secteur sauvegardé**, l'actif immobilier est une ancienne école, située à proximité immédiate de la Cathédrale Saint Gatien et du pont Wilson. Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 12 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable d'environ 620 m².



## ■ METZ - 6, rue de Perrat

L'acquisition sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) a eu lieu le 29 décembre 2017. **En centre-ville dans le secteur sauvegardé**, l'actif immobilier étudié est situé à proximité immédiate de la gare et du Palais du Gouverneur de Metz. Le projet comporte 24 appartements pour une surface d'environ 1400 m². Deux commerces en RDC et 35 places de stationnement sont également prévues.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droits, hors frais d'agent	Situation locative au 31/12/2017
ARLES (13) 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	523 m <sup>2</sup>	855 000 €	Rénovation à venir
BAYONNE (64) 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	659 m <sup>2</sup>	1 208 263 €	Rénovation en cours
NANCY (54) 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements	439 m <sup>2</sup>	661 109 €	Rénovation en cours
MEAUX (77) 54 rue du Général Leclerc	6/10/2017	9 logements 1 local commercial	758 m <sup>2</sup> (dont 216 m <sup>2</sup> de commerce)	750 000 €	Rénovation en cours
TOURS (37) 8 rue du Cygne	22/12/2017	12 logements	620 m <sup>2</sup>	1 341 300 €	Rénovation en cours
METZ (57) 6 rue de Perrat	29/12/2017	24 logements 2 locaux commerciaux 35 places de stationnement	1 664 m <sup>2</sup> (dont 280 m <sup>2</sup> de commerce)	1 823 957 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>72 logements 3 locaux commerciaux 36 places de stationnement</b>	<b>4 663 m<sup>2</sup> (dont 496 m<sup>2</sup> de commerce)</b>	<b>6 639 629 €</b>	

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Régime fiscal de la SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Pour les souscriptions réalisées en 2016, 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 € appréciée, par foyer fiscal, sur une période de quatre années consécutives, pour les immeubles situés en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé ou assimilés.

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

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 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%.

## 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 N°3

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « MALRAUX » ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium