



Urban Premium

# URBAN PRESTIGIMMO n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## Bulletin Trimestriel d'Information n°25

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que **Tours** ou **Nancy** ont vu leur prix augmenter respectivement de 13,4% et 5,8% (source : Notaires de France).

Concernant l'activité locative de votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3**, ce trimestre a été marqué par 3 libérations et 6 relocations de logements. Au terme du trimestre, les 8 immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI sont livrés, représentant 89 lots (logements et commerces) disponibles à la location, dont 81 sont actuellement loués ou réservés.

Enfin, votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3** 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.

**SAMUEL KARSENTY,**  
Gérant Immobilier

### INFORMATIONS ASSOCIÉS

Le patrimoine de votre SCPI est désormais intégralement livré. L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019. Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimée.

Dans ce contexte et dans une recherche d'économies pour votre SCPI (diminution des coûts d'impression et des frais postaux), nous vous adresserons désormais deux bulletins d'informations par an. Ainsi, chaque année, le premier bulletin semestriel sera arrêté au 30 juin et le second au 31 décembre.

Le présent bulletin sera le dernier couvrant une période trimestrielle.

Toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

|  | 31/12/2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés  | 856        | 856        | 858(*)     | 858        | 860(*)     |
| Nombre de parts  | 61 797     | 61 797     | 61 797     | 61 797     | 61 797     |
| Mouvements de parts                                      | -          | -          | -          | -          | -          |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 30 808 450 | 30 808 450 | 30 808 450 | 30 808 450 | 30 808 450 |

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

### MARCHÉ DES PARTS

|                            | Exercice 2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
|----------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Émission parts nouvelles   | -             | -          | -          | -          | -          |
| Ordres de vente en attente | -             | -          | -          | -          | -          |
| 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 3<sup>e</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,80 €/part vous a été versé le 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,80 €/part vous a été versé le 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2023, au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a quittancé 179 577 € de loyers.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est pleinement investie.

### 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 social**  
25 738 036,84 euros
- **Visa AMF n°16-16**  
du 17/06/2016
- **Société de Gestion**  
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**  
GP-10000021  
du 08/06/2010

### ÉTAT DU PATRIMOINE

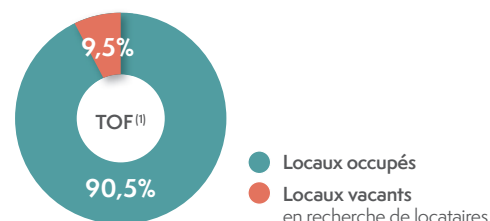
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier 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.



## PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine, soit 89 lots d'habitation ou de commerce.

| Adresse   | Date d'acquisition | Nombre de lots  | Surface (m <sup>2</sup> )  | Prix d'acquisition du foncier hors droits et hors travaux | Situation locative au 31/12/2022        |
|---|--------------------|---|--|---|---|
| <b>Arles (13)</b><br>29, rue de l'Amphithéâtre  | 29/12/2016         | 10 logements<br>1 parking   | 522 m <sup>2</sup> et 40m <sup>2</sup> de terrasse   | 855 000 €   | 1 appartement vacant                    |
| <b>Bayonne (64)</b><br>11, rue Poissonnerie     | 30/12/2016         | 10 logements  | 683 m <sup>2</sup> et 75m <sup>2</sup> de terrasse   | 1 208 263 €   | Intégralement loué                      |
| <b>Nancy (54)</b><br>48, rue des 4 Eglises      | 29/12/2016         | 7 logements<br>1 parking en amodiation                                  | 443 m <sup>2</sup>   | 674 909 €   | 2 appartements vacants                  |
| <b>Meaux (77)</b><br>54, rue du Général Leclerc | 06/10/2017         | 9 logements<br>1 local commercial                                       | 739 m <sup>2</sup> (dont 212 m <sup>2</sup> de commerce)<br>et 87m <sup>2</sup> de terrasse                      | 750 000 €   | Intégralement loué                      |
| <b>Tours (37)</b><br>8, rue du Cygne            | 22/12/2017         | 12 logements  | 645 m <sup>2</sup> , 36 m <sup>2</sup> de surface inférieure à 1,80m,<br>et 39 m <sup>2</sup> de cours ou balcon | 1 341 300 €   | 1 appartement vacant                    |
| <b>Metz (57)</b><br>6/8, rue Pierre Perrat      | 29/12/2017         | 24 logements<br>2 locaux commerciaux<br>35 places de stationnement      | 1 634 m <sup>2</sup> (dont 272 m <sup>2</sup> de commerce)<br>et 16m <sup>2</sup> de surface                     | 2 483 957 €   | 3 appartements vacants                  |
| <b>Nîmes (30)</b><br>16, rue Bat D'Argent       | 31/12/2018         | 10 logements  | 500 m <sup>2</sup> et 53 m <sup>2</sup> de terrasse et balcon  | 493 000 €   | 1 appartement vacant                    |
| <b>Auxerre (89)</b><br>1, rue de la Banque      | 30/06/2019         | 4 logements   | 187 m <sup>2</sup>   | 121 383 €   | Intégralement loué                      |
| <b>TOTAL</b>                                    |                    | <b>86 logements 3 locaux commerciaux<br/>37 places de stationnement</b> | <b>5353 m<sup>2</sup> (dont 484 m<sup>2</sup> de commerce)</b>   | <b>7 927 812 €</b>  | <b>8 lots vacants<br/>81 lots loués</b> |

### ■ Arbitrage. Néant

### ■ Renouvellement du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 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 2022. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2023. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2023.

### ■ Fiscalité.

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.

### ■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

La SCPI Urban Prestigimmo n°3 est une SCPI s'inscrivant dans le 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 première mise en location du dernier bien 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'impôts 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 SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 reste ouverte à la collecte jusqu'au 30 décembre 2023.

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](http://www.urban-premium.com) et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.*



Urban Premium

### 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 :  
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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)