



Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2017

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°1 relatif à votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, au titre du 4^e trimestre 2016, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4^e 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^e 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^e trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2^e 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.

Dans le courant du 4^e trimestre, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à ses trois premières acquisitions en centre-ville de Nancy, Arles et Bayonne.

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	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
Nombre d'associés	489
Nombre de parts	30 028
Mouvements de parts	30 028
Capital social en euros	12 671 816
Prime d'émission en euros	2 252 134
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016
Emission de parts nouvelles	30 028
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.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a reçu le visa n°16-06 de l'Auto-rités des Marchés Financiers en date du 17 juin 2016.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 20 parts, soit une souscription de 10 000 €.

Valeur nominale :	422 €
Prime d'émission	78 €
Prix de souscription :	500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2016 et se clôturera le 31 décembre 2017.

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.

ETAT DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS



■ ARLES Amphithéâtre

L'immeuble se situe en plein cœur de la ville, dans le secteur sauvegardé, à proximité immédiate des Arènes et du Théâtre Antique. Le projet de réhabilitation porte sur 10 lots d'habitation (du T1 au T3), au sein d'un immeuble en R+4, disposant d'un parking couvert en rez-de-chaussée. Il présente à l'intérieur de certains logements et dans les parties communes des éléments architecturaux notables, tels qu'un escalier en pierre, des poutres apparentes, des portes à panneaux moulurés...



■ BAYONNE Poissonnerie

L'immeuble se situe en plein cœur de la ville, dans le centre historique de Bayonne : dans une des principales rues commerçantes et touristiques de la ville.

L'acquisition, réalisée dans le cadre de la loi VIR, porte sur 10 lots d'habitation (du T2 au T4), au sein d'un immeuble en R+4. L'immeuble bénéficie d'éléments architecturaux de qualité tels que des vestiges de l'époque romaine sur la façade en pierre du rez-de-chaussée.






■ NANCY Quatre Eglises

L'immeuble, composé de deux corps de bâtiment, est situé dans le centre historique de Nancy, à proximité de la Place Stanislas et du Parc de la Pépinière.

L'acquisition, réalisée dans le cadre de la loi VIR, porte sur 7 lots d'habitation (du T2 au T4), au sein d'un immeuble en R+2+combles. Il présente à l'intérieur de certains logements et dans les parties communes des éléments architecturaux notables, tels que des planchers bois, des plafonds moulurés, des cheminées...

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droits, hors frais d'agent	Situation locative au 31/12/2016
 ARLES 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	519 m²	855 000 €	Rénovation à venir
 BAYONNE 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	659 m²	1 208 263 €	Rénovation à venir
 NANCY 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements	439 m²	661 109 €	Rénovation à venir
TOTAL		27 logements 1 parking	1 617 m²	2 724 372 €	

ARBITRAGES

Néant

FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 4^e trimestre 2016.

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 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%.

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
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