



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°4**, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3.

L'augmentation de capital de la SCPI est actuellement ouverte à la souscription jusqu'au 31/12/2017.

Par ailleurs, des opportunités d'investissement sont actuellement à l'étude pour permettre l'investissement de la collecte disponible.

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

## 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
Nombre d'associés	489	495	505	515
Nombre de parts	30 028	30 442	31 174	32 342
Mouvements de parts	30 028	414	732	1 168
Capital social en euros	12 671 816	12 846 524	13 155 428	13 648 324
Prime d'émission en euros	2 252 134	2 284 426	2 341 522	2 432 626
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950	15 130 950	15 496 950	16 080 950

## MARCHÉ DES PARTS

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

## SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a reçu le visa n°16-06 de l'Autorités 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**.

## FOCUS LOI DE FINANCES 2017

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 avait vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Mais conformément à l'article 10 de la loi d'habilitation du 15 septembre 2017, une ordonnance du 22 septembre 2017 prévoit le report du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 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 de l'impôt à la fin de l'été 2019.

## ETAT DU PATRIMOINE

## FOCUS ACQUISITION



## ■ MEAUX

Une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un immeuble situé en plein cœur de la ville de Meaux a été signée le 28 mars 2017. 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. La signature de l'acte authentique devrait intervenir d'ici la fin de l'année.

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.



## ■ METZ

Situé 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. L'immeuble pourrait disposer après travaux d'une vingtaine de logements et de 2 commerces en rez-de-chaussée.



## ■ TOURS

Situé en centre-ville dans le secteur sauvegardé, l'actif immobilier étudié est situé à proximité immédiate de l'Opéra de Tours et du musée des Beaux-Arts. L'immeuble pourrait disposer après travaux d'une dizaine de logements du T1 au T3.

## FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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.

## 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 30/09/2017
 ARLES 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	523 m <sup>2</sup>	855 000 €	Rénovation à venir
 BAYONNE 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	659 m <sup>2</sup>	1 208 263 €	Rénovation en cours
 NANCY 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements	439 m <sup>2</sup>	661 109 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>27 logements 1 parking</b>	<b>1 621 m<sup>2</sup></b>	<b>2 724 372 €</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