



Urban Premium

# URBAN PRESTIGIMMO N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°7** de votre SCPI, qui vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2017 de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 17 mai, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la première livraison du portefeuille est intervenue le 22 mai 2018. La mise en location a bien démarré avec la réservation de 4 lots sur 7 au 30 juin 2018.

Les travaux de rénovation des acquisitions 2017 ont bien démarré pour les actifs de Meaux, Tours et Metz.

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 Social	26 078 334 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	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018
Nombre d'associés	489	852	852	852
Nombre de parts	30 028	61 797	61 797	61 797
Mouvements de parts	30 028	31 769	-	-
Capital social en euros	12 671 816	26 078 334	26 078 334	26 078 334
Prime d'émission en euros	2 252 134	4 730 116	4 730 116	4 730 116
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950	30 808 450	30 808 450	30 808 450

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016	Exercice 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	30 028	31 769	-	-
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

Le premier immeuble de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a été livré dans le courant du deuxième trimestre 2018. La SCPI commencera à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de cet immeuble.

Les livraisons des deux autres immeubles acquis en 2016 devraient intervenir autour du quatrième trimestre 2018 et premier trimestre 2019. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second semestre 2019.

## ETAT DU PATRIMOINE

### PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droits, hors frais d'agent	Situation locative au 30/06/2018
ARLES (13) 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	523 m²	855 000 €	Rénovation en cours
BAYONNE (64) 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	683 m²	1 208 263 €	Rénovation en cours
NANCY (54) 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements 1 parking en amodiation	443 m²	674 909 €	6 logements vacants
MEAUX (77) 54 rue du Général Leclerc	06/10/2017	9 logements 1 local commercial	758 m² (dont 216 m² de commerce)	750 000 €	Rénovation en cours
TOURS (37) 8 rue du Cygne	22/12/2017	12 logements	620 m²	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 m² (dont 280 m² de commerce)	2 483 957 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>72 logements 3 locaux commerciaux 37 places de stationnement</b>	<b>4 691 m² (dont 496 m² de commerce)</b>	<b>7 313 429 €</b>	<b>6 logements vacants</b>

## FOCUS LIVRAISON

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le premier actif immobilier rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a été livré. Il s'agit de l'immeuble, sis 48, rue des 4 Églises, dont la livraison est intervenue le 22 mai 2018.

Le programme de réhabilitation a porté sur 7 appartements (4 T2, 1 T3 et 2 T4) développant une surface habitable après travaux de 683 m<sup>2</sup>.



## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'est tenue le jeudi 17 mai 2018 à 16h00, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

#### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

Toutes les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

## 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 de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

Pour les souscriptions réalisées depuis 2017, 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 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable doté d'un Plans de Sauvegarde et de mise en valeur.

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

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