



Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°9

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2018 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2019

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°9** de votre SCPI, qui vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). (Source : notaires de France, publication de janvier 2019).

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. (source : Clameur)

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas devraient néanmoins permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, nous avons le plaisir de vous annoncer que l'immeuble de Bayonne a été livré le 26 septembre 2018. Il est composé de 10 logements. Sur les 10 logements, 8 sont d'ores et déjà loués.

Nous avons également acquis un nouvel immeuble, le 31 décembre 2018, situé dans le centre-ville de Nîmes.

Les travaux de rénovation se poursuivent par ailleurs sur l'ensemble des autres immeubles constitutifs de la SCPI.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Prescillia ZOUARI
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	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	489	852	852	852	853*	853
Nombre de parts	30 028	61 797	61 797	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	26 078 334	26 078 334
Prime d'émission en euros	2 252 134	4 730 116	4 730 116	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	30 808 450	30 808 450

* une succession traitée en cours de trimestre

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	4 ^e 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

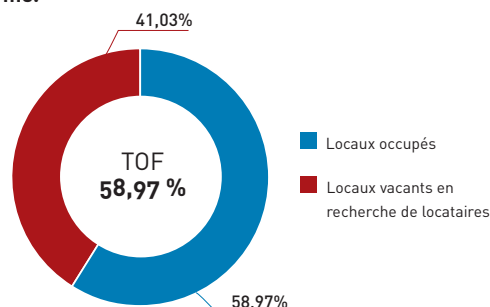
Les deux premiers immeubles de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 ont été livrés en 2018. Le reste du patrimoine est en cours de rénovation.

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

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.

⁽¹⁾ Le TOF exprimé ici porte sur 2 immeubles livrés, dont un dans le courant du 4^e trimestre 2018 à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 7 à terme.



ETAT DU PATRIMOINE

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 photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.



ACQUISITIONS

■ NÎMES, Bat d'Argent

L'acquisition porte sur un immeuble élevé en R+2, situé en cœur de ville. Le projet prévoit la rénovation de 10 appartements du T1 au T3, pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 469 m².

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droits, hors frais d'agent	Situation locative au 31/12/2018
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 €	8 logements loués et 2 vacants
NANCY (54) 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements 1 parking en amodiation	443 m²	674 909 €	Intégralement Loué
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
NIMES (30) 16 rue Bat D'Argent	31/12/2018	10 logements	469m² et 25m² de jardin et terrasse	493 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		82 logements 3 locaux commerciaux 37 places de stationnement	5160 m² (dont 496 m² de commerce)	7 806 429 €	

ARBITRAGES

Néant

FOCUS LIVRAISON

■ BAYONNE - POISSONNERIE

Durant le 4^e trimestre 2018, le deuxième actif immobilier rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 3 a été livré. Il s'agit de l'immeuble BAYONNE - POISSONNERIE.

Le programme de réhabilitation a porté sur 10 logements (T2, T3 et T4) développant une surface habitable après travaux d'environ 683 m². Au 31/12/2018, parmi les 10 logements, 8 étaient d'ores et déjà loués.



INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

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 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 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 dividende 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%.

ACTUALITE

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2018, une 4^e SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°4, ayant reçu le visa n°18-16 de l'AMF en date du 20/07/2018. La souscription par le public au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est ouverte durant tout l'exercice 2018 et se clôturera le 31 décembre 2019, sauf en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital avant cette date. A l'instar de nos trois précédentes SCPI Malraux, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt cible représentant 18% du montant de la souscription et s'appliquant dès l'année de souscription.

En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif immobilier restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal.

Cette SCPI vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situé au cœur des secteurs sauvegardés des villes de France.

Le prix de la souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 78 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts, soit 5 000 €.

Le prélèvement à la source, voté le 29 décembre 2016 (Loi de Finances 2017) s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et crédits d'impôts acquis au titre de 2019 conserveront toutes leur attractivité.

Il est rappelé sur le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

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



Urban Premium