URBAN **PRESTIGIMMO n°3**

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Semestriel d'Information n°29
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**



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

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 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*

*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*

*Concernant l'activité locative de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, ce semestre a été marqué par 17 libérations et 11 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 77 sont actuellement loués ou réservés. D'autre part, **le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 87%**.*

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

Pauline LEDEBT, *Gérante Immobilier*

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	30/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	860	867	867	868 (*)
Nombre de parts	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

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	80	80
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 3e trimestre 2024 d'un montant de 1,80 €/part vous a été versé le 31 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024 d'un montant de 1,80 €/part vous a été versé le 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2025, au titre du 1er trimestre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est pleinement investie.

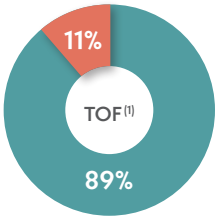
LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a quittancé 377 039,78€ de loyers.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que 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.



Locaux occupés
Locaux vacants en recherche de locataires

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 (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droits et hors travaux	Situation locative au 31/12/2024
Arles (13) 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	522 m² et 40m² de terrasse	855 000 €	9 appartements loués 1 appartement vacant
Bayonne (64) 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	683 m² et 75m² de terrasse	1 208 263 €	9 appartements loués 1 appartement vacant
Nancy (54) 48, rue des 4 Eglises	29/12/2016	7 logements 1 parking en amodiation	443 m²	674 909 €	5 appartements loués 2 appartements vacants
Meaux (77) 54, rue du Général Leclerc	06/10/2017	9 logements 1 local commercial	739 m² (dont 212 m² de commerce) et 87m² de terrasse	750 000 €	Intégralement loué
Tours (37) 8, rue du Cygne	22/12/2017	12 logements	645 m², 36 m² de surface inférieure à 1,80m, et 39 m² de cours ou balcon	1 341 300 €	11 appartements loués 1 appartement vacant
Metz (57) 6/8, rue Pierre Perrat	29/12/2017	24 logements 2 locaux commerciaux 35 places de stationnement	1 634 m² (dont 272 m² de commerce) et 16m² de surface	2 483 957 €	23 appartements loués, 1 appartement vacant, 1 local commercial loué et 1 local commercial vacant
Nîmes (30) 16, rue Bat D'Argent	31/12/2018	10 logements	500 m² et 53 m² de terrasse et balcon	493 000 €	6 appartements loués 4 appartements vacants
Auxerre (89) 1, rue de la Banque	30/06/2019	4 logements	187 m²	121 383 €	3 appartement loués 1 appartement vacant
TOTAL		**86 logements 3 locaux commerciaux 37 places de stationnement**	**5353 m² (dont 484 m² de commerce)**	**7 927 812 €**	**77 lots loués 12 lots vacants**

■ **Arbitrage.** Néant.

■ **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 1er 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 entraine 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.**

A l'instar 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 période de souscription par le public a débuté le 23 juin 2021 et s'est clôturée le 31 décembre 2024.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. L'augmentation de capital ouverte au public a permis de collecter 27,3 millions d'euros (prime d'émission incluse).

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

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
www.urban-premium.com