URBAN **PRESTIGIMMO n°3**

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Semestriel d'Information n°27
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**



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.*

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Dijon ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2% et 1,8% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

Concernant l'activité locative de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, ce semestre a été marqué par 8 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 85 sont actuellement loués ou réservés. D'autre part, le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 95,5%.

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**

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	856	860	867	867 (*)
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 2021	Exercice 2022	1er semestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
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 2023 d'un montant de 1,80 €/part vous a été versé le 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023 d'un montant de 1,80 €/part vous a été versé le 2 février 2024.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2024, au titre du 1er trimestre 2024.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est pleinement investie.

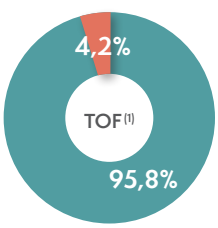
LOYERS **QUITTANCES**

Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a quittancé 389 651,34 € 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 31/12/2023
Arles (13) 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	522 m² et 40m² de terrasse	855 000 €	Intégralement loué
Bayonne (64) 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	683 m² et 75m² de terrasse	1 208 263 €	Intégralement loué
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	739 m² (dont 212 m² de commerce) et 87m² de terrasse	750 000 €	1 appartement vacant
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 €	Intégralement loué
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 €	1 appartement vacant 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 €	1 logement vacant
Auxerre (89) 1, rue de la Banque	30/06/2019	4 logements	187 m²	121 383 €	Intégralement loué
TOTAL		**86 logements 3 locaux commerciaux 37 places de stationnement**	**5353 m² (dont 484 m² de commerce)**	**7 927 812 €**	**4 lots vacants 85 lots loués**

■ **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.**

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 reste ouverte à la collecte jusqu'au 31 décembre 2024.

A l'instar de 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 SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. Elle procède à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 23 juin 2021 et se clôturera le 31 décembre 2024.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

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