



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°2, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3.

L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement, mais également au sujet du prélèvement à la source.

Dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à la signature d'une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un immeuble situé en centre-ville de Meaux.

**Concernant votre déclaration fiscale 2017** au titre des revenus 2016, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

**Concernant l'ISF**, vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

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

Alexandre CECCALDI  
Gérant immobilier

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

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2017 conservent 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 2018.

A noter que pour les années suivantes, les réductions d'impôts seront prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

## ETAT DU PATRIMOINE

### ACQUISITIONS



#### ■ MEAUX Leclerc

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.

## 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
Nombre d'associés	489	495
Nombre de parts	30 028	30 442
Mouvements de parts	30 028	414
Capital social en euros	12 671 816	12 846 524
Prime d'émission en euros	2 252 134	2 284 426
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950	15 130 950

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	30 028	414
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**.

## 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 31/12/2016
 <b>ARLES</b> 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	10 logements 1 parking	523 m <sup>2</sup>	855 000 €	Rénovation à venir
 <b>BAYONNE</b> 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	10 logements	659 m <sup>2</sup>	1 208 263 €	Rénovation en cours
 <b>NANCY</b> 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</b> <b>1 parking</b>	<b>1 621 m<sup>2</sup></b>	<b>2 724 372 €</b>	

## ARBITRAGES

Néant

## FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 1<sup>er</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.**

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Déclarations des revenus 2016 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 417,68 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

#### 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

### 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