



Urban Premium



# URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°18

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information relatif à votre SCPI URBAN PIERRE au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Au 31 mars 2016, l'intégralité du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE est livré, à l'exception de 3 appartements situés à Saint-Brieuc. Cette dernière livraison est prévue dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

La mise en location du patrimoine livré se poursuit, 6 logements et 3 commerces restent à ce jour disponibles à la location.

**Concernant votre déclaration fiscale 2016 au titre des revenus 2015**, 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.

Franck TEMIM

Président d'URBAN PREMIUM

### DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 vous a été versé le 29 janvier 2016.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2016, au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	09/08/2011
N° RCS	Paris 534 062 823
Date d'expiration	08/08/2026
Durée de vie	15 ans
Capital social	21 082 941 euros
Visa AMF	n°12-12 du 01/06/2012
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	567	567	570	570
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
Emission de 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.

### ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2016, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

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 photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

### PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/03/2016
LE MANS (72) 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 logement vacant
BORDEAUX (33) 20-22, cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	4 logements 3 commerces	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	Logements intégralement loués 1 commerce vacant
PERPIGNAN (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce et 12 m² de balcons)	Intégralement loué
MARSEILLE (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 logement vacant
ROYAT (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	4 logements vacants 1 commerce vacant
MARSEILLE (13) 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m²	Intégralement loué
NARBONNE (11) 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m² (dont 536 m² de commerce) et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	Logements loués 1 commerce vacant
SAINT-BRIEUC (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>66 logements 15 commerces</b>	<b>5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves) et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour</b>	

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITE

#### Déclaration des revenus 2015 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2015.

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 2016 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 PIERRE ».

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part au 31 Décembre 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 403,04 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI « URBAN PIERRE » 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.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

### 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 de 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

### L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE 3 EST OUVERTE DURANT L'EXERCICE 2016

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN PIERRE 2, URBAN PREMIUM a lancé une 3<sup>e</sup> SCPI déficit foncier, URBAN PIERRE N°3, ayant obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°15-04 en date du 1<sup>er</sup> avril 2015.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a collecté près de 30 millions d'euros en 2015 et procédé à 9 acquisitions. La période de souscription par le public est ouverte depuis le 21 avril 2015 et se clôturera le 28 décembre 2016.

A l'instar des deux précédentes SCPI « déficit foncier », URBAN PIERRE N°3 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros, en contrepartie de la conservation de leurs parts durant 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global.

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

*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

Société de Gestion de Portefeuille agréée  
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
Siège Social : 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 PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF  
en date du 01/06/2012  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS