



Urban Premium



# URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4<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 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

Au terme d'un engagement ferme de 10 ans, CARREFOUR PROXIMITE FRANCE a pris à bail le local commercial de 405 m<sup>2</sup> au pied de l'immeuble situé à l'angle du 22 Boulevard Gambetta et du 1/3 Rue Paul Louis Courier à Narbonne.

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

Maxime GRIMAUD  
Gérant immobilier

### 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	30/06/2016	30/09/2016
Nombre d'associés	567	567	570	570	570
Nombre de parts	50 108	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	24 999 970

### DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 vous a été versé le 27 Juillet 2016.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'Octobre 2016, au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2016
Emission de 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.

### ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 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 30/06/2016
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 commerce 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)	1 logement vacant
MARSEILLE (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	Intégralement loué
ROYAT (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	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)	Intégralement loué
SAINT-BRIEUC (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	Intégralement loué
TOTAL		66 logements 15 commerces	5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour)	

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Rappel de l'engagement de détention 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.

#### Plus-values

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut donc être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt 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 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

### URBAN PREMIUM LANCE LA SECONDE AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI URBAN PIERRE N°3 clôture sa première augmentation de capital, souscrite à plus de 32 M€, soit 94% du montant initial de cette augmentation de capital.

Fort de ce succès, la Société de Gestion URBAN PREMIUM lance une seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

Cette seconde augmentation de capital, a obtenu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28 juin 2016. Le montant de cette augmentation de capital s'élève à 32,6 M€ (prime d'émission incluse) et pourra être majorée de 30%, et ainsi atteindre un montant de 42,5 M€.

La période de souscription par le public sera ouverte à partir du 12 juillet 2016 et se clôturera le 28 décembre 2016.

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

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.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a déjà procédé à 10 acquisitions en centre-ville de : Toulon (83), Toulouse (31), Rouen (76), Dinard (35), Hyères (83), Nîmes (30) et Garches (92).

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