



Urban Premium

URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°29

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2018 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2019

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°29** de votre SCPI, qui vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). [Source : notaires de France, publication de janvier 2019].

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. [source : Clameur]

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Concernant l'actualité récente de votre SCPI, le 4^e trimestre 2018 a été marqué par 5 libérations des lots s'ajoutant aux 5 lots précédemment vacants. Avec 2 relocations et 2 réservations, 6 lots sont actuellement à la recherche de locataires.

Sur les 81 lots détenus par votre SCPI URBAN PIERRE, 75 sont loués ou réservés au 31 décembre 2018. D'autre part, **le taux d'occupation financier sur le trimestre s'établit à 89,26%.**

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX
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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	570	572	584	583	583	583	583
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	80	-	60	20
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

* En nombre de parts

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

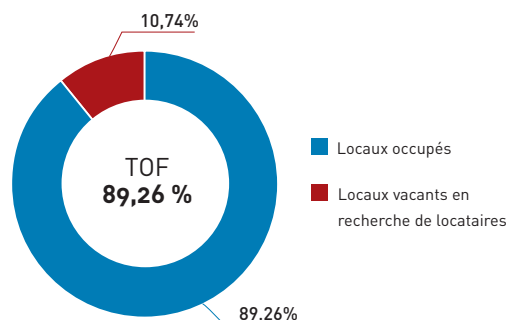
DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2018 d'un montant brut de 1,78 €/part vous a été versé le 25 janvier 2019.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2019, au titre du 1^{er} trimestre 2019.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés 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.



ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet 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 31/12/2018
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)	Intégralement loué
PERPIGNAN (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce) et 12 m² de balcons	3 logements vacants 1 commerce 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 1 appartement réservé
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	1 logement réservé
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

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

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 « Déficit foncier » ne peut être appréciée 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%.

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.

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
www.urban-premium.com

URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DÉFICIT 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