



Urban Premium



URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°1

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^È TRIMESTRE 2015 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^È TRIMESTRE 2016

Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le 1^{er} bulletin d'information qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, lancée le 21 avril 2015, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 29 millions d'euros de collecte.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 29 725 800 €.

La souscription reste ouverte en 2016 et se clôturera le 28 décembre 2016.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à une première série de neuf acquisitions en centre-ville de Toulon, Toulouse, Dinard, Hyères, Nîmes et de Rouen et poursuivra ses investissements durant l'année 2016.

Vous trouverez davantage d'information concernant le patrimoine de votre SCPI en page 2 de ce document.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2016.

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

Phong HUA
Gérant immobilier

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a reçu le visa n°15-04 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 1^{er} avril 2015.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €.

Valeur nominale : 428 €

Prime d'émission : 72 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 21 avril 2015 et se clôturera le 28 décembre 2016.

ETAT DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

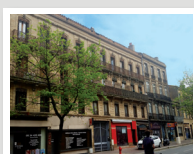
Durant le 4^e trimestre 2015, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à l'acquisition de 9 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de rénovation durant les exercices 2016 et 2017, afin d'être mis en location progressivement.



■ TOULON – Picot

L'immeuble se situe en plein cœur de la ville, dans le secteur de protection du patrimoine, dans le quartier le plus prestigieux de Toulon : dans une petite rue commerçante donnant sur la place de la Liberté et parallèle au boulevard de Strasbourg. L'immeuble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

L'acquisition porte sur 22 lots d'habitation (du T2 au T3), au sein d'un immeuble en R+6, disposant d'un local commercial en rez-de-chaussée occupé par un locataire de premier ordre.



■ TOULOUSE – Honoré Serres

L'immeuble se situe dans le Quartier Les Chalets, à proximité du Palais des Sports, du Centre des Congrès, du Jardin Japonais et de l'université de Toulouse Capitole 1.

L'acquisition porte sur 19 lots d'habitation (du T1 au T3), au sein d'un immeuble en R+4, disposant de trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée partiellement loués.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	19/03/2015
N° RCS	Paris 810 338 079
Date d'expiration	18/03/2030
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	39 309 232 euros
Visa AMF	n°15-04 du 01/04/2015
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015
Nombre d'associés	904
Nombre de parts	59 636
Mouvements de parts	59 636
Capital social en euros	25 524 208
Prime d'émission en euros	4 201 592
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800

MARCHÉ DES PARTS

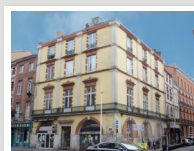
	Exercice 2015
Emission de parts nouvelles	59 636
Ordres de vente en attente	-
Transactions hors marché	-

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

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2^e semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1^{er} semestre 2018.



■ TOULOUSE – Rue de Metz

L'immeuble se situe dans le périmètre sauvegardé de la ville de Toulouse et jouit d'une vue dégagée à proximité des quais et de la place du Capitole dans un secteur résidentiel et commerçant animé. L'immeuble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

L'acquisition porte sur 10 lots d'habitation (du T2 au T3), au sein d'un immeuble en R+4. Poutres apparentes, plafonds hauts et belles cheminées ornent certains logements.



■ ROUEN – Marne

L'immeuble se situe entre le boulevard de la Marne et la rue Jean Lecanuet, à proximité immédiate de la gare. Rouen est labellisée « Ville d'art et d'histoire » et présente un patrimoine culturel remarquable.

L'acquisition porte sur 8 lots d'habitation (du T2 au T4) au sein d'une ancienne maison bourgeoise en R+2, disposant de 4 parkings sur cour.



■ TOULON – Baudin

L'immeuble se situe en plein centre piétonnier de la ville, dans le secteur de protection du patrimoine entre le Boulevard de Strasbourg et de la Basse Ville, dans une rue commerçante et arborée au bout de laquelle s'installe un marché.

L'acquisition porte sur 17 lots d'habitation (du T1 au T3), au sein d'un immeuble en R+7, disposant de trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée entièrement loués.



■ DINARD – Gardiner

Le projet se situe dans le quartier résidentiel de Saint-Enogat à 600 mètres de la plage, dans un environnement résidentiel de qualité.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 17 lots d'habitation (du T1 au T3), disposant de

13 parkings extérieurs, au sein d'une ancienne résidence d'un général d'empire de la fin du XIX^e siècle devenue pension de famille en 1926, puis hôtel jusqu'à aujourd'hui.



■ HYERES – Iles d'Or

L'immeuble se situe dans la vieille ville d'Hyères-les-Palmiers, dans le secteur du centre historique. Huit labels nationaux distinguent la qualité du cadre de vie à Hyères.

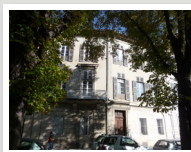
L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 10 lots d'habitation (du T2 au T3) au sein d'un immeuble en R+3.



■ TOULOUSE – Caffarelli

L'immeuble se situe dans le périmètre d'un monument historique, l'Immeuble des Cariatides, à proximité des quartiers commerçants de la ville de Toulouse et jouit d'un emplacement au calme proche de la place Belfort.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 12 lots d'habitation (du T1 au T3), disposant de 4 parkings sur cour, caves en sous-sol, balcons et terrasses, au sein d'un immeuble en briques, typique de la ville, en R+3.



■ NIMES – Bouquerie

L'immeuble se situe en centre-ville dans un environnement résidentiel de qualité à proximité de nombreux lieux emblématiques de la ville : Jardins de la Fontaine, de la Maison Carrée ou bien encore de l'Université.

L'acquisition porte sur 13 lots d'habitation (du T1 au T3) au sein d'un immeuble en R+3, en partie en pierre de taille. Il présente à l'intérieur de certains logements, des barres d'église (sol en pierre), des plafonds moulurés et des cheminées sont présents.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface estimative (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2015
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 622 m² (dont 457 m² de commerces, réserves et locaux sociaux)	2 618 368 €	Rénovation à venir Commerce loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	616 m²	907 301 €	Rénovation à venir
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 3 commerces	1 124 m² (dont 239 m² de commerces)	2 385 623 €	Rénovation à venir 2 commerces loués
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 060 m² (dont 218 m² de commerces et réserves)	1 550 000 €	Rénovation à venir 3 commerces loués
ROUEN (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	480 m²	1 021 092 €	Rénovation à venir
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements 13 parkings	820 m²	370 311 €	Rénovation à venir
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements 4 parkings	583 m²	296 101 €	Rénovation à venir
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements	465 m²	272 637 €	Rénovation à venir
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements	603 m²	1 203 996 €	Rénovation à venir
TOTAL		128 logements 7 commerces 21 parkings	7 373 m²	10 625 429 €	

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

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%.



Urban Premium

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 N°3

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°15-04 de l'AMF
en date du 01/04/2015
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS