



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°5, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4^e trimestre soit une augmentation moyenne de 1.1% sur l'année. L'investissement, est quant à lui de nouveau en hausse, passant de 0.3% de croissance à 0.8% au 4^{ème} trimestre 2016.

Parmi les autres signes de reprise économique, on notera également l'augmentation des dépenses de consommation des ménages (+0,5% sur le trimestre), la baisse du chômage (-0,6%) ou encore le climat des affaires qui s'améliore selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

La reprise notable du marché résidentiel dans l'ancien s'est confirmée avec une hausse de 9% du nombre de transactions en 2016, s'élevant à 843 000 ventes et dépassant ainsi les précédents pics de 2006 et 2012. (source : notaires de France).

Cette reprise est confortée par les taux d'intérêts historiquement bas et la relative stabilité des prix dans les grandes villes.

Concernant les prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est confirmée au 3^e trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2^e trimestre (+1,1% selon l'indice Notaires de France – Insee).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 5.7% du nombre des ventes.

La 2nd augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, ouverte le 12 juillet, s'est clôturée le 28 décembre 2016. Durant l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 a permis de collecter plus de 31 millions d'euros. La capitalisation totale de votre SCPI s'élève désormais à plus de 60 millions d'euros.

Forte de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à 2 nouvelles acquisitions durant le 4^e trimestre 2016, en centre-ville de Caen et de Bayonne.

Vous trouverez davantage d'informations à ce sujet dans la rubrique « Focus acquisitions » en page 2 de ce bulletin.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2017.

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

Jérémie HAZAN
Gérant Immobilier

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	65 000 360 euros
Visa AMF	n°16-07 du 28/06/2016
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	904	938	993	1 058	1 759
Nombre de parts	59 636	62 670	66 865	71 441	121 835
Mouvements de parts	59 636	3 034	4 195*	4 576*	50 394
Capital social en euros	25 524 208	26 822 760	28 618 220	30 576 748	52 145 380
Prime d'émission en euros	4 201 592	4 420 040	4 722 080	5 051 552	8 679 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	31 242 800	33 340 300	35 628 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	1 ^{er} Trimestre 2016	2 ^e Trimestre 2016	3 ^e Trimestre 2016	4 ^e Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	59 636	3 034	4 195*	4 576*	50 394
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.

* Erratum : les mouvements de parts correspondent aux parts nouvelles émises sur le trimestre.

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.

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITIONS

Durant le 4^e trimestre 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à deux nouvelles acquisitions en centre-ville de Caen et Bayonne.



■ CAEN – Boucherie

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Caen, dans le quartier Saint Ouen sur la rive gauche de l'Orne à proximité de la mairie de Caen et de l'Abbaye aux Hommes, site emblématique de la ville.

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs bâtiments articulés autour d'une petite cour intérieure. Le bâtiment principal datant de la fin du XIX^e siècle est en pierre de taille et règne sur 4 niveaux.

Le projet porte sur la réhabilitation de 10 logements (T2 au T4) qui développeront après travaux une surface habitable d'environ 528 m². L'immeuble dispose également d'un commerce en pied d'immeuble actuellement occupé.



■ BAYONNE – Amou

L'immeuble érigé en R+3 est situé au cœur du centre-ville de Bayonne, dans le quartier Saint-Esprit, faubourg historique de la ville à l'identité très affirmée.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 10 lots d'habitation (T2 et T3) qui développeront après travaux une surface habitable d'environ 548 m².

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locale au 31/12/2016
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 546 m ² (dont 382 m ² de commerce)	2 618 368 €	Rénovation en cours Commerce loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	616 m ²	907 301 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 3 commerces 9 parkings	1 075 m ² (dont 190 m ² de commerce)	2 385 623 €	Rénovation en cours 2 commerces loués
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 025 m ² (dont 183 m ² de commerce)	1 550 000 €	Rénovation en cours 3 commerces loués
ROUEN (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m ²	1 021 092 €	Rénovation en cours
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements ⁽¹⁾ 13 parkings	819 m ² et 200 m ² de terrasses et jardins	370 311 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings	583 m ²	296 101 €	Rénovation en cours
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	465 m ²	272 637 €	Rénovation en cours
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	602 m ²	1 203 996 €	Rénovation en cours
GARCHES (92) 9 avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	12 logements 1 commerce 3 parkings	730 m ² (dont 210 m ² de commerce) et 182 m ² de cours, terrasses et jardins	3 220 000 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	8 logements 2 commerces	448 m ² (dont 106 m ² de commerce)	1 086 572 €	Rénovation à venir 2 commerces loués
CAEN (14) 49, rue de l'ancienne Boucherie	25/11/2016	10 logements 1 commerce	598 m ² (dont 70 m ² de commerce) et 22 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 040 000 €	Rénovation à venir 1 commerce loué
BAYONNE (64) 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	10 logements ⁽¹⁾	548 m ²	211 926 €	Rénovation à venir
TOTAL		168 logements 11 commerces 24 parkings	9 534 m² (dont 1 141 m² de commerce) et 382 m² de terrasses, jardins et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	16 183 927 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

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

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%.



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°16-07 de l'AMF
en date du 28/06/2016
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS