



Urban Premium

# URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017

### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°7**, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai, **le rapport annuel** de l'exercice 2016 de votre SCPI URBAN PIERRE N°3. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions, soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 27 juin 2017.

Lors de **l'Assemblée Générale**, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, notamment celle visant à proroger d'une année l'application de la règle de plafonnement des déficits fonciers établie à 51%.

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

Jérémy HAZAN  
Gérant Immobilier

### FOCUS LOI DE FINANCES 2017

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

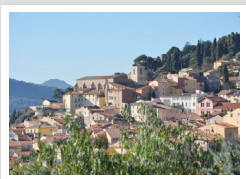
Ce prélèvement à la source a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. A ce jour, la volonté des pouvoirs publics est de décaler d'un an par voie d'ordonnances, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement anticipées et intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de garantir et de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs. Précision étant ici faite que ladite stratégie d'investissement est par ailleurs également parfaitement compatible avec une remise en cause éventuelle de la mise en place du P.A.S.

### ETAT DU PATRIMOINE

#### OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information.



#### ■ HYERES

Commune Française du département du Var et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cette station balnéaire compte environ 55 000 habitants.

Surnommée « Hyères les Palmiers » en raison des 7 000 palmiers plantés et cultivés dans la commune, la ville est fortement réputée pour la floriculture et viticulture. La villégiature d'été y connaît un essor important grâce notamment à son port, ses plages et ses lieux touristiques majeurs comme les Iles d'Or.

L'actif immobilier étudié, se situe en plein cœur du centre-ville, à proximité immédiate de la vieille ville et des lieux notables de la ville tels que la Porte Fenouillet, la Place du Portalet et la Tour des Templiers.

L'immeuble pourrait disposer après travaux d'une dizaine de logement et de 2 commerces en rez-de-chaussée.



#### ■ STRASBOURG

Préfecture du département du Bas-Rhin et chef-lieu de la région Grand Est, Strasbourg est la capitale historique et culturelle d'Alsace. Par sa population, Strasbourg intra-muros est la première commune du Grand Est français et la septième de France. Son aire urbaine est la 9<sup>e</sup> de France, comptant près de 770 000 habitants.

L'actif immobilier se situe dans le centre-ville à proximité de la gare et des artères commerçantes de la ville. Il dispose d'une belle architecture extérieure et développera après travaux une surface habitable d'environ 765 m². L'immeuble dispose également de 2 locaux commerciaux en pied d'immeuble.

### 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	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017
Nombre d'associés	904	1 759	1 759	1 759
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	59 636	50 394	-	-
Capital social en euros	25 524 208	52 145 380	52 145 380	52 145 380
Prime d'émission en euros	4 201 592	8 679 920	8 679 920	8 679 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	60 825 300	60 825 300	60 825 300

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> Trimestre 2017	2 <sup>e</sup> Trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	59 636	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.

### DISTRIBUTION

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

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 30/06/2017
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 546 m² (dont 382 m² 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 m²	907 301 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 3 commerces 9 parkings	1 055 m² (dont 170 m² de commerce) et 63 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 385 623 €	Rénovation en cours 2 commerces loués
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 020 m² (dont 176 m² 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 m²	1 021 092 €	Rénovation en cours
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements <sup>(1)</sup> 13 parkings	819 m² et 200 m² de terrasses et jardins	370 311 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements <sup>(1)</sup> 4 parkings	583 m² et 35 m² de terrasses	296 101 €	Rénovation en cours
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements <sup>(1)</sup>	465 m²	272 637 €	Rénovation en cours
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	602 m² et 12 m² de terrasses et 28 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 203 996 €	Rénovation en cours
GARCHES (92) 9 avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	12 logements 1 commerce 3 parkings	834 m² (dont 260 m² de commerce) et 89 m² de terrasses et balcons	3 220 000 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	8 logements 2 commerces	448 m² (dont 80 m² 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 m² (dont 70 m² de commerce) et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 040 000 €	Rénovation en cours 1 commerce loué
BAYONNE (64) 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	10 logements <sup>(1)</sup>	548 m²	211 926 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>168 logements 11 commerces 24 parkings</b>	<b>9 613 m² (dont 1 138 m² de commerce) et 336 m² de terrasses, jardins et 113 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>16 183 927 €</b>	

<sup>(1)</sup> Droits réels immobiliers

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est tenue en seconde convocation le mardi 27 juin à 9h30 2017, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée Générale avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

#### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2016,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2016,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Nomination de nouveaux membres du Conseil de Surveillance,
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### Assemblée Générale Extraordinaire

- Affectation et répartition des résultats
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

Toutes les résolutions de l'Assemblée Générale Mixte ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### 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 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%.



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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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