



Urban Premium

# URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°10

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°10** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

L'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des **volumes de transactions** importants sur l'année.

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, 4 nouveaux immeubles du patrimoine de votre SCPI ont été livrés. Il s'agit des immeubles de Toulouse Metz, Toulon Picot, Dinard Gardiner et Hyères Or. Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs de la SCPI, et les livraisons des immeubles de Nîmes Bouquerie, Toulouse Cafarelli et Toulon Baudin devraient intervenir dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

Vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires à l'établissement de **vos déclarations fiscales 2018** au titre des revenus 2017.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaitez 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	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Nombre d'associés	904	1 759	1 763	1 764
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	59 636	62 199	-	-
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	Exercice 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	59 636	62 199	-	-
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

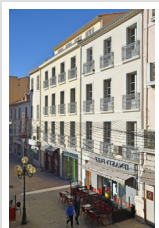
Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PIERRE N°3 ont été livrés dans le courant du second semestre 2017. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du premier semestre 2018.

### ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est pleinement investie.

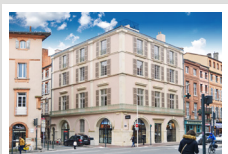
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

### FOCUS LIVRAISON



#### ■ HYÈRES OR

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le troisième immeuble détenu par la SCPI URBAN PIERRE N°3 a été livré le 3 janvier 2018. Après travaux, les 10 appartements (T2 et T3) développent une surface habitable d'environ 460 m². Au 31 mars 2018, 3 logements étaient d'ores et déjà loués.



#### ■ TOULOUSE METZ

Le second immeuble livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, est celui situé à Toulouse, rue de Metz. La livraison est en effet intervenue le 21 février 2018. L'immeuble se compose de 10 logements (T2 et T3) qui développent une surface habitable de 622 m².

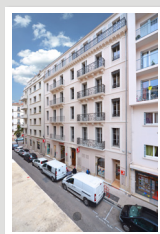
La commercialisation se déroule parfaitement bien puisque la totalité des appartements devraient être louée avant la fin du mois d'avril.



#### ■ DINARD GARDINER

La troisième livraison intervenue durant ce 1<sup>er</sup> trimestre, concerne l'immeuble de Dinard, sis 19/21 rue Gardiner, livré le 6 mars 2018.

Le programme de réhabilitation a porté sur 17 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 830 m².



#### ■ TOULON PICOT

La quatrième et dernière livraison intervenue dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre, concerne l'immeuble de Toulon sis 27, rue Picot. La livraison est intervenue le 21 mars 2018.

Le programme de réhabilitation a porté sur 22 logements (T2 et T3) développe maintenant que les travaux sont terminés une surface habitable d'environ 1 150 m².

## PATRIMOINE DE LA SCPI

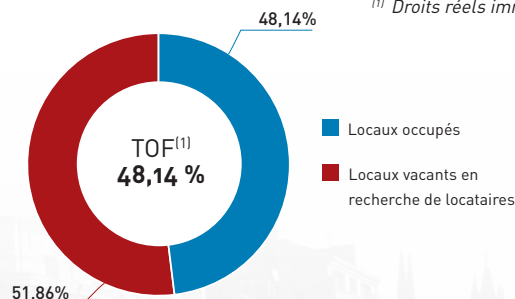
Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/03/2018
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 618 368 €	22 logements vacants Commerce loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m²	907 301 €	6 logements loués
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 2 commerces 9 parkings	1 050 m² (dont 170 m² de commerce) et 70 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 385 623 €	15 logements loués 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 2 commerces loués
ROUEN (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m²	1 021 092 €	3 logements loués
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements <sup>(1)</sup> 13 parkings	831 m² et 200 m² de terrasses et jardins	370 311 €	17 logements vacants
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 €	3 logements loués
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 1 Commerce loué
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 à venir 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
PAU (64) 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	21 logements	1 020 m² et 7 m² de terrasses et 31 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	Rénovation à venir
SAINTES (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarraill	28/12/2017	14 logements	802 m² et 150 m² de terrasses et 24 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	Rénovation à venir
ANGERS (49) 20 Avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	10 logements	628 m² et 63 m² de jardins	850 000 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>213 logements 11 commerces 24 parkings</b>	<b>12 063 m² (dont 1 138 m² de commerce) Et 556 m² de terrasses, jardins et 168 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>18 333 927 €</b>	

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

## 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 loué.

<sup>(1)</sup> Le TOF exprimé ici porte sur 6 immeubles livrés dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.



## 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%.



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  
« DÉFICIT 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