



Urban Premium

URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°11

PÉRIODE ANALYSÉE : 2^E TRIMESTRE 2018 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3^E TRIMESTRE 2018

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°11** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2017 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 Ordinaire de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 26 juin à 14h30, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Par ailleurs, durant le 2^e trimestre 2018, 2 nouvelles livraisons sont intervenues sur votre SCPI URBAN PIERRE N°3 à Toulouse au 7, rue Caffarelli et Nîmes au 6, square de la Bouquerie. Les mises en location se sont poursuivies sur les immeubles livrés depuis le début de l'année. Ainsi, au 30 juin 2018 sur les 111 logements livrés, plus de la moitié est d'ores et déjà louée.

Les travaux se poursuivent sur les autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

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

Jérémy HAZAN
Responsable de Gestion –
Gérant immobilier

DISTRIBUTION

Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PIERRE N°3 ont été livrés dans le courant des mois de décembre 2017 et janvier 2018. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles. Conformément à la note d'informations de la SCPI URBAN PIERRE N°3, le premier acompte sur dividende trimestriel d'un montant brut de 0,10 €/part vous a été versé en date du 30 juillet 2018.

Cet acompte est le produit des premiers loyers perçus par la SCPI URBAN PIERRE N°3 notamment sur les immeubles de Toulouse, Rouen et Toulon. Il est amené à augmenter au fur et à mesure des mises en location et des livraisons prochaines sur la SCPI.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2018 au titre du 3^e trimestre 2018.

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.

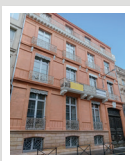
⁽¹⁾ Le TOF exprimé ici porte sur 8 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 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.

FOCUS LIVRAISON



■ TOULOUSE CAFFARELLI

Durant le 2^e trimestre 2018, la livraison d'un 6^e immeuble détenu par la SCPI URBAN PIERRE N°3 est intervenue. Il s'agit de l'immeuble de Toulouse Caffarelli.

Après travaux, les 12 appartements (T1 au T3) développent une surface habitable d'environ 600 m².

Au 30 juin 2018, 8 logements étaient d'ores et déjà loués.



■ NÎMES BOUQUERIE

Le second immeuble livré au 2^e trimestre 2018, est celui situé à Nîmes, square de la Bouquerie. La livraison est en effet intervenue le 29 juin 2018. L'immeuble se compose de 13 logements (T1 au T3) qui développent une surface habitable de 600 m².

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 social	50 667 521 euros
Visa AMF	n°16-07 du 28/06/2016
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

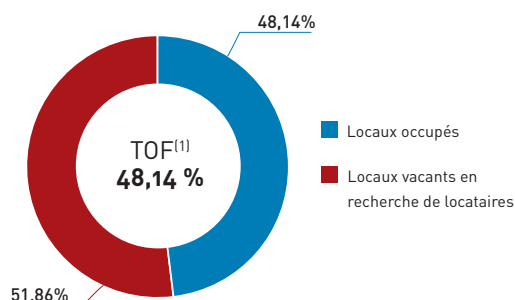
ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018
Nombre d'associés	904	1 759	1 763	1 765	1 765
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	59 636	62 199	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	60 825 300	60 825 300	60 825 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e 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.



PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2018
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 618 368 €	6 logements loués Commerce loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m²	907 301 €	Intégralement loué
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 €	17 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 €	5 logements loués
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements ⁽¹⁾ 13 parkings	831 m² et 200 m² de terrasses et jardins	370 311 €	13 logements loués
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings	583 m² et 35 m² de terrasses	296 101 €	5 logements réservés
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	465 m²	272 637 €	7 logements occupés
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 €	13 logements vacants*
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 ⁽¹⁾	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
TOTAL		213 logements 11 commerces 24 parkings	12 063 m² (dont 1 138 m² de commerce) Et 556 m² de terrasses, jardins et 168 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	18 333 927 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

* Livraison de l'immeuble le 29 juin 2018

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est tenue le mardi 26 juin 2018 à 14h30, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

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

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Proposition de réduction du capital social,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
- Modification de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société,
- 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 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