



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°13** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance cquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). [Source : notaires de France, publication de janvier 2019].

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. [source : Clameur]

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Au 31 décembre 2018, 9 immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE N°3 ont d'ores et déjà été livrés. Cela représente 128 appartements disponibles à la location, **dont 124 sont loués ou réservés**.

Par ailleurs, le bail signé pour le local commercial situé à Garches est désormais confirmé. **La Vie Claire, enseigne nationale**, spécialiste de l'alimentation et des produits bio a pris à bail la totalité de cette surface de 460 m² (rez-de-chaussée et sous-sol) pour une durée **9 années** à compter du 31/12/2018.

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

Nous vous informons également, que votre SCPI URBAN PIERRE N°3 procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidatures sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019 et vous remercions de la confiance de vous nous témoignez.

Jérémy HAZAN
Responsable de Gestion –
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 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	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	904	1 759	1 763	1 765	1 766	1 766	1 766
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835	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	60 825 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	4 ^e trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	59 636	62 199	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-	-	-	80
Transactions hors marché*	-	-	-	-	-	-	-

* Nombre de parts

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

DISTRIBUTION

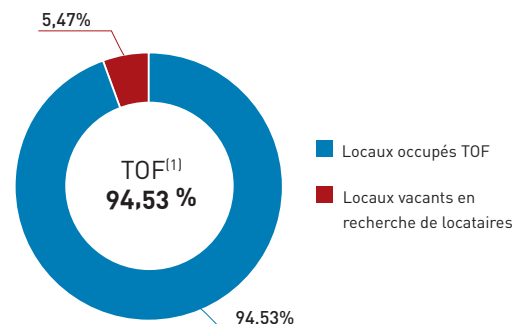
L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2018, d'un montant brut de 0,60 €/part vous a été versé en date du 25 janvier 2019.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2019 au titre du 1^{er} trimestre 2019.

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 9 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.



ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 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.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locale au 31/12/2018
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 618 368 €	1 logement vacant
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m²	907 301 €	1 logement réservé
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 €	Intégralement loué
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 002 m² (dont 176 m² de commerce)	1 550 000 €	1 logement vacant 1 commerce vacant
ROUEN (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m²	1 021 092 €	Intégralement loué
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 €	Intégralement loué
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings	597 m² et 35 m² de terrasses	296 101 €	1 logement réservé
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	458 m²	272 637 €	2 logements vacants
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 203 996 €	1 logement réservé
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 1 commerce loué
TOULON (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	8 logements 2 commerces	448 m² (dont 80 m² de commerce)	1 086 572 €	Rénovation en cours 2 commerce 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 ⁽¹⁾	548 m²	211 926 €	Rénovation en cours
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 en cours
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 en cours
ANGERS (49) 20 Avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	10 logements	628 m² et 63 m² de jardins	850 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		213 logements 10 commerces 37 parkings	12 057 m² (dont 1 138 m² de commerce) et 564 m² de terrasses, balcons et jardins et 174 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	18 333 927 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE N°3 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice social complet de l'année 2018. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2019.

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2019.

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
« 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