



Urban Premium

URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°16

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2019 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2019



ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°16** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Au terme de ce 3^e trimestre 2019, le taux d'occupation financier de votre SCPI est de nouveau en hausse pour s'établir à 95,53%.

Ainsi, sur les 138 lots d'habitation disponibles à la location, 136 sont actuellement loués.

D'ici la fin de l'année, les livraisons des immeubles de Pau rue Alexander Taylor, Garches avenue du Maréchal Joffre et Saintes cours National, devraient intervenir.

Les travaux des derniers immeubles de votre SCPI URBAN PIERRE N°3 en cours de rénovation, se poursuivent.

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

Jérémie HAZAN

Responsable de Gestion – Gérant immobilier

INFORMATIONS ASSOCIÉS

L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019.

Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimée.

Cependant, jusqu'à la livraison de l'intégralité des immeubles de votre SCPI, nous maintiendrons le rythme d'édition d'un bulletin par trimestre. Ceci, en vue de vous tenir informés de l'évolution du patrimoine de votre SCPI.

Dans ce contexte et dans une recherche d'économies pour votre SCPI (diminution des coûts d'impression et des frais postaux), les bulletins du 1^{er} et 3^e trimestre de chaque année seront consultables en ligne via notre site internet www.urban-premium.com. Nous vous adresserons comme auparavant les bulletins du 2^e et 4^e trimestre de chaque année.

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
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019
Nombre d'associés	904	1 759	1 763	1 766	1 766	1 768	1 768
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	Exercice 2018	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019
Emission de parts nouvelles	59 636	62 199	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	80	80	80	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.

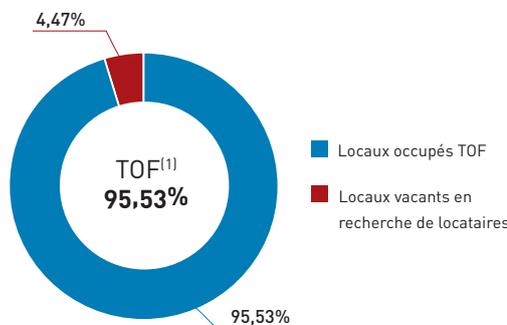
DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre, d'un montant brut de 1,20 €/part vous a été versé en date du 30 octobre 2019.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2020 au titre du 4^e 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 10 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 2019, 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 (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/09/2019
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements	1 533 m ² (dont 382 m ² de commerce)	2 618 368 €	Intégralement loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m ²	907 301 €	Intégralement loué
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 2 commerces 9 parkings	1 050 m ² (dont 170 m ² de commerce) et 70 m ² 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 m ² (dont 176 m ² 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 m ²	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 m ² et 200 m ² de terrasses et jardins	370 311 €	Intégralement loué
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings	597 m ² et 35 m ² de terrasses	296 101 €	Intégralement loué
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	458 m ²	272 637 €	1 logement vacant
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	607 m ² et 20 m ² de terrasses et balcons et 27 m ² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 203 996 €	Intégralement loué
GARCHES (92) 9 avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	12 logements 1 commerce 3 parkings	834 m ² (dont 260 m ² de commerce) et 89 m ² 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 m ² (dont 80 m ² 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 m ² (dont 70 m ² de commerce) et 22 m ² 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⁾	550 m ²	211 926 €	Intégralement loué
PAU (64) 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	21 logements	1 020 m ² et 7 m ² de terrasses et 31 m ² 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 m ² et 150 m ² de terrasses et 24 m ² 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 m ² et 63 m ² de jardins	850 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		213 logements 10 commerces 37 parkings	12 059 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 €	

ARBITRAGES

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 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 CESSION 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%.

ACTUALITÉ

URBAN PREMIUM LANCE UNE 5^E SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°5

Fort de son expérience et de sa position de leader sur le segment du déficit foncier, URBAN PREMIUM poursuit son développement sur ce dispositif et lance une nouvelle SCPI, URBAN PIERRE N°5.

A l'instar des 4 précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°5 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

S'inscrivant dans le régime de droit commun des revenus fonciers, le montant de souscription n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.

La SCPI URBAN PIERRE N°5 a reçu le visa n°19-06 de l'AMF en date du 26 avril 2019. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public est ouverte depuis le 14 mai 2019 et se clôturera le 29 décembre 2020.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
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



Urban Premium