



Urban Premium

URBAN PIERRE N°4

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2018 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2018

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°4** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Les travaux de rénovation ont désormais débuté conformément aux calendriers sur l'ensemble des immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE N°4.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la période de souscription par le public de la SCPI URBAN PIERRE N°4 reste ouverte jusqu'au 28 décembre 2018.

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

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	27/07/2017
N° RCS	Paris 831 183 165
Date d'expiration	26/07/2032
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	64 510 325 euros
Visa AMF	n°17-30 du 08/08/2017
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
Nombre d'associés	821	825	826	848
Nombre de parts	56 451	56 821	56 945	59 475
Mouvements de parts	56 451	370	124	2 530
Capital social en euros	23 991 675	24 148 925	24 201 625	25 276 875
Prime d'émission en euros	4 189 100	4 216 850	4 226 150	4 415 900
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 180 775	28 365 775	28 427 775	29 692 775

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018
Emission de parts nouvelles	56 451	370	204	2 530
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°4 devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2019, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e trimestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2^e semestre 2020.

FOCUS FISCAL

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 s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a reçu le visa n°17-30 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 8 août 2017.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 425 €

Prime d'émission : 75 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 28 décembre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



■ TOULON

Préfecture du Var et 3^e ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon rassemble une population totale d'environ 607 000 habitants. La Société de Gestion étudie actuellement 2 actifs immobiliers, situés tous deux en centre-ville à proximité de lieux tels que la grande Place de la Liberté, le jardin Alexandre 1^{er} ou encore l'Opéra de Toulon.

Après travaux le premier immeuble étudié pourrait disposer d'une quinzaine d'appartements (surface habitable estimée d'environ 750 m²) tandis que le second devrait disposer d'une dizaine d'appartements (surface habitable estimée d'environ 600 m²).

Ces 2 immeubles disposent également de commerces en rez-de-chaussée.



■ NARBONNE

Commune Française située dans le département de l'Aube, en région Occitanie, l'aire urbaine de Narbonne compte plus de 90 000 habitants. Traversée par le Canal de la Robine (classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1996), Narbonne possède également d'autres sites naturels classés. Son centre urbain garde également la trace de nombreux siècles d'histoire ce qui en fait un environnement particulièrement touristique.

L'actif immobilier étudié est idéalement situé dans l'hyper centre-ville, à proximité immédiate de l'Hôtel de ville.

Après travaux, il pourrait disposer d'une quinzaine d'appartements pour une surface habitable estimée d'environ 760 m².

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 30/09/2018
NANTES (44) 20 Boulevard des Belges	26/12/2017	16 logements	704 m² et 113 m² de jardins et 11 m² de balcons	1 600 000 €	Rénovation en cours
FONTAINEBLEAU (77) 88 Rue Saint-Honoré	28/12/2017	16 logements	789 m² et 60 m² de jardins et 43 m² de mezzanines	1 770 000 €	Rénovation en cours
NIMES (30) 15 rue saint Castor	29/12/2017	9 logements	407 m²	550 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		41 logements	1 901 m² et 173 m² de jardins et 11 m² de balcons et 53 m² de mezzanines	3 850 000 €	

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. inscription sur le registre des transferts.

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°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DÉFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°17-30 de l'AMF
en date du 08/08/2017
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS