



Urban Premium

URBAN PIERRE N°4

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°5

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2018 – PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2019

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°5** 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 acquise 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.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°4, ouverte depuis le 25 août 2017, s'est clôturée le 28 décembre 2018. Durant l'exercice 2018, la souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE N°4 a permis de collecter **plus de 27 millions d'euros**. La capitalisation totale de votre SCPI s'élève donc à **plus de 55 millions d'euros**.

Forte de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°4 a procédé à **6 nouvelles acquisitions** durant le 4^e trimestre 2018, en centre-ville de Toulon, Narbonne, Mulhouse, Fréjus, Nîmes et le Havre.

Vous trouverez davantage d'informations à ce sujet dans la rubrique « Focus acquisitions » de ce bulletin d'information.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser **ses meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019.

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	31/12/2018
Nombre d'associés	821	825	826	848	1 184
Nombre de parts	56 451	56 821	56 945	59 475	113 382
Mouvements de parts	56 451	370	124	2 530	53 907
Capital social en euros	23 991 675	24 148 925	24 201 625	25 276 875	48 187 350
Prime d'émission en euros	4 189 100	4 216 850	4 226 150	4 415 900	8 458 925
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	28 180 775	28 365 775	28 427 775	29 692 775	56 646 275

MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Emission de parts nouvelles	56 451	370	204	2 530	53 907
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.

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITION



■ TOULON – 51 cours Lafayette

L'acquisition porte sur un immeuble en R+4 situé dans une rue commerçante et vivante à proximité de la Place de Liberté, épicentre de la vie Toulonnaise.

Le projet porte sur la rénovation de 16 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 780 m².

L'immeuble dispose également d'un commerce en rez-de-chaussée.



■ NARBONNE – 2 place de l'Hôtel de Ville

Bénéficiant d'un emplacement exceptionnel sur la place de l'Hôtel de Ville, cet ensemble immobilier en R+4, est situé en plein cœur du centre-ville de Narbonne.

Le projet porte ici sur la rénovation de 17 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 775 m². Plusieurs appartements devraient disposer de Terrasses ou balcons.



■ MULHOUSE – 30 rue de Hirsingue

Construit au début du XX^e siècle, cet imposant bâtiment en R+3, est situé dans le quartier du Dornach, quartier résidentiel et calme situé à quelques minutes de l'hyper centre-ville. Implanté au sein d'un grand parc boisé, l'immeuble devrait disposer après travaux d'une trentaine d'appartements (pour autant de places de stationnement) pour une surface habitable estimée d'environ 1 485 m².



■ FREJUS – 417 rue du Maréchal Gallieni

L'acquisition porte sur un immeuble en R+3 situé dans le quartier Horts Sables, à quelques minutes du front de mer et du port de Saint Raphael.

Après travaux, l'immeuble devrait disposer de 6 appartements pour une surface habitable estimée d'environ 400 m².

L'acquisition porte également sur les 2 commerces en pied d'immeuble (surface d'environ 120 m²) dont l'un est d'ores et déjà loué. L'immeuble dispose également d'une dizaine de places de stationnement extérieures.



■ NIMES – 23 rue du Grand Couvent

Ce très bel immeuble en R+3, doté de beaux volumes est situé dans le centre-ville de Nîmes à l'entrée d'une petite rue piétonne et commerçante. L'acquisition porte ici sur les étages de l'immeuble, qui devraient développer après travaux une surface habitable d'environ 670 m², soit 13 appartements (du T1 au T4).



■ LE HAVRE – 48 rue du 329^e Régiment d'Infanterie

Ensemble immobilier construit au début des années 1960, ce bâtiment moderne bien orienté et très lumineux, est situé à quelques pas de la ville haute du Havre.

Il bénéficie ainsi d'un environnement arboré offrant de belles vues dégagées sur l'océan.

L'acquisition porte ici sur 22 appartements (du T1 au T3) qui développeront après travaux une surface habitable estimée d'environ 1 270 m².

La plupart de ces appartements devraient disposer de grands jardins ou de balcons terrasses.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2018
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
TOULON (83) 51 cours Lafayette	18/12/2018	16 logements 1 commerce	921 m² (dont 140 m² de commerce)	1 300 000 €	Rénovation à venir
MULHOUSE (68) 30 rue de Hirsingue	21/12/2018	29 logements	1 485 m²	1 260 000 €	Rénovation à venir
NARBONNE (11) 2 place de l'Hôtel de Ville	26/12/2018	17 logements	774 m² et 24 m² de balcons et terrasses et 9 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	750 000 €	Rénovation à venir
FREJUS (83) 417 rue du Maréchal Gallieni	27/12/2018	6 logements 2 commerces	518 m² (dont 122 m² de commerce) et 22 m² de balcons et terrasses	950 000 €	Rénovation à venir
NIMES (30) 23 rue du Grand Couvent	31/12/2018	13 logements	669 m²	1 330 000 €	Rénovation à venir
LE HAVRE (86) 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	31/12/2018	22 logements	1 271 m² et 310 m² de jardins et 147 m² de balcons et terrasses	763 157 €	Rénovation à venir
TOTAL		144 logements 3 commerces	7 538 m² (dont 262 m² de commerce) et 483 m² de jardins et 204 m² de balcons et terrasses et 43 m² de mezzanines et 9 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	10 273 157 €	

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

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 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.

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