



# URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>È</sup> TRIMESTRE 2016

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le 2<sup>e</sup> bulletin d'information qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, ouverte depuis le 21 avril 2015, se clôturera le 28 décembre 2016.

**Concernant votre déclaration fiscale 2016 au titre des revenus 2015**, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

**Concernant l'ISF**, vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

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

Franck TEMIM  
Président d'URBAN PREMIUM

### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a reçu le visa n°15-04 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 1<sup>er</sup> avril 2015.

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

Valeur nominale : 428 €  
Prime d'émission : 72 €  
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, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 21 avril 2015 et se clôturera le 28 décembre 2016.

### ETAT DU PATRIMOINE

#### OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.

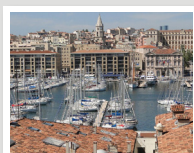


#### ■ GARCHES

En région Ile de France, dans le département des Hauts de Seine (92), la commune de Garches est un lieu résidentiel idéalement situé entre le parc de Saint-Cloud et le bois de Saint Cucufa.

L'actif analysé est un immeuble en R+4, à proximité immédiate de la Gare SCNF et à quelques minutes à pied de la mairie, situé sur un axe particulièrement commerçant.

L'immeuble dispose d'un commerce développant une surface d'environ 250 m<sup>2</sup>. Après travaux, les logements, dont certains disposeront de terrasses, développeront une surface habitable d'environ 520 m<sup>2</sup>.



#### ■ MARSEILLE

Chef-lieu des Bouches-du-Rhône et 1<sup>re</sup> ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Marseille est depuis 2000 à la tête d'une communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui regroupe plus d'un million d'habitants.

L'actif se situe dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, au milieu de la plus célèbre avenue de la ville et à proximité immédiate de l'Hôtel de ville, de la gare Saint Charles et du Vieux port. Il jouit d'un environnement touristique et résidentiel disposant de nombreux commerces, et dispose de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus, tramway et réseau autoroutier dense).

Les logements développeront après travaux une surface habitable d'environ 700 m<sup>2</sup>. L'immeuble dispose également d'un commerce actuellement loué et développant une surface d'environ 300 m<sup>2</sup>.

### 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 maximum statutaire	39 309 232 euros
Visa AMF	n°15-04 du 01/04/2015
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	904	938
Nombre de parts	59 636	62 670
Mouvements de parts	59 636	3 034
Capital social en euros	25 524 208	26 822 760
Prime d'émission en euros	4 201 592	4 420 040
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	31 242 800

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	59 636	3 034
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°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>e</sup> semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 31/03/2016
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 546 m <sup>2</sup> (dont 382 m <sup>2</sup> de commerce)	2 618 368 €	Rénovation en cours Commerce loué
TOULOUSE (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	616 m <sup>2</sup>	907 301 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 3 commerces 9 parkings	1 075 m <sup>2</sup> (dont 190 m <sup>2</sup> de commerce)	2 385 623 €	Rénovation en cours 2 commerces loués
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 025 m <sup>2</sup> (dont 183 m <sup>2</sup> de commerce)	1 550 000 €	Rénovation en cours 3 commerces loués
ROUEN (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m <sup>2</sup>	1 021 092 €	Rénovation en cours
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements <sup>(1)</sup> 13 parkings	819 m <sup>2</sup> et 200 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	370 311 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements <sup>(1)</sup> 4 parkings	583 m <sup>2</sup>	296 101 €	Rénovation en cours
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements <sup>(1)</sup>	465 m <sup>2</sup>	272 637 €	Rénovation en cours
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	602 m <sup>2</sup>	1 203 996 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>128 logements 7 commerces 34 parkings</b>	<b>7 210 m<sup>2</sup> (dont 755 m<sup>2</sup> de commerce) Et 200 m<sup>2</sup> de terrasses et jardins</b>	<b>10 625 429 €</b>	

<sup>(1)</sup> Y compris droits immobiliers

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Déclarations des revenus 2015 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2015.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI URBAN PIERRE N°3.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 427,43 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ASSOCIES

Les associés de la SCPI URBAN PIERRE N°3 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le vendredi 20 mai 2016 à 11h au siège social de la SCPI, sis 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS.

Vous recevrez prochainement la convocation à cette Assemblée ainsi que le rapport annuel de la SCPI URBAN PIERRE N°3 au titre de l'exercice 2015, intégrant notamment les résolutions de l'Assemblée Générale du 20 mai 2016.

Les associés sont appelés à se prononcer notamment sur les résolutions des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire, soit par leur présence, soit en votant par correspondance ou en donnant pouvoir à un autre associé ou au Président de l'Assemblée Générale.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION 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.

### 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°15-04 de l'AMF  
en date du 01/04/2015  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS