



URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2016

Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°4, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

Dans le courant du 2^e trimestre la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à une nouvelle acquisition en centre-ville de Toulon. Il s'agit de la 11^e acquisition réalisée par votre SCPI à ce jour. Vous trouverez davantage d'information à ce sujet dans la rubrique « Focus acquisitions » au verso.

Les travaux de rénovation ont quant à eux commencé sur la plupart des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI.

Par ailleurs, la 2nde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, ouverte depuis le 12 juillet 2016, a permis de collecter à ce jour 2,3 millions d'euros. La capitalisation totale de la SCPI s'élève désormais à plus de 35,6 millions d'euros.

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

Jérémie HAZAN
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 maximum statutaire	65 000 360 euros
Visa AMF	n°16-07 du 28/06/2016
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016
Nombre d'associés	904	938	993	1 058
Nombre de parts	59 636	62 670	66 865	71 441
Mouvements de parts	59 636	3 034	7 229	11 805
Capital social en euros	25 524 208	26 822 760	28 618 220	30 576 748
Prime d'émission en euros	4 201 592	4 420 040	4 722 080	5 051 552
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	31 242 800	33 340 300	35 628 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	1 ^{er} Trimestre 2016	2 ^e Trimestre 2016	3 ^e Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	59 636	3 034	7 229	11 805
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^e trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2^e semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 1^{er} semestre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITIONS

Durant le 3^e trimestre 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à une onzième acquisition en centre-ville de Toulon.



■ TOULON - Hoche

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Toulon, bénéficiant d'une excellente localisation sur une artère piétonne et commerçante, dans un quartier en pleine restructuration.

L'immeuble en R+5 sur rez-de-chaussée est un bâtiment construit vers le début du XVIII^e siècle.

Le projet de rénovation, actuellement en cours d'élaboration, portera sur 8 logements (T2 et T3) pour une surface habitable estimée de 340 m².

L'immeuble dispose également de deux commerces en rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 100 m² et actuellement loués.

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information.



■ METZ

Préfecture du département de la Moselle, cette ville bimillénaire compte 118 000 habitants ce qui en fait la commune la plus peuplée de Lorraine.

Pionnière en matière d'écologie urbaine, cette « ville jardin », égrène son paysage urbain et architectural au

fil de l'eau et de ses parcs. La ville présente également un patrimoine ancien impressionnant représenté notamment par la cathédrale Saint-Etienne, l'une des plus importantes cathédrales gothiques de France.

L'actif immobilier étudié, de très grand standing et chargé d'histoire, se situe en plein cœur du quartier historique de la ville.



■ CAEN

Préfecture du Calvados et 3^e ville de la région Haute-Normandie, Caen rassemble une population d'environ 108 000 habitants, en croissance continue depuis plus de 10 ans.

Ville d'histoire, son centre-ville a conservé un patrimoine architectural d'une grande qualité (églises, abbayes et châteaux).

L'actif immobilier étudié se situe en centre-ville dans le quartier Saint-Ouen à proximité de la Mairie, du centre ancien et de l'Abbaye des Hommes, site emblématique de la ville.

Le bâtiment datant de la fin du XIX^e siècle et articulé autour d'une petite cour intérieure, disposera après travaux de 10 logements. L'immeuble dispose également d'un commerce en pied d'immeuble actuellement occupé.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 30/09/2016
TOULON (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 546 m ² (dont 382 m ² 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 ²	907 301 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements 3 commerces 9 parkings	1 075 m ² (dont 190 m ² 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 ² (dont 183 m ² 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 ²	1 021 092 €	Rénovation en cours
DINARD (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir	16/12/2015	17 logements ⁽¹⁾ 13 parkings	819 m ² et 200 m ² de terrasses et jardins	370 311 €	Rénovation en cours
TOULOUSE (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings	583 m ²	296 101 €	Rénovation en cours
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	465 m ²	272 637 €	Rénovation en cours
NIMES (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	602 m ²	1 203 996 €	Rénovation en cours
GARCHES (92) 9 avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	12 logements 1 commerce 3 parkings	730 m ² (dont 210 m ² de commerce) et 182 m ² de cours, terrasses et jardins	3 220 000 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	8 logements 2 commerces	448 m ² (dont 106 m ² de commerce)	1 086 572 €	Rénovation à venir 2 commerces loués
TOTAL		148 logements 10 commerces 24 parkings	8 388 m² (dont 1 071 m² de commerce) et 382 m² de terrasses et jardins	14 932 001 €	

⁽¹⁾ Y compris droits immobiliers

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

FISCALITÉ

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 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
« 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