



URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20

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 relatif à votre SCPI URBAN PIERRE au titre du 3^e trimestre 2016.

Au terme d'un engagement ferme de 10 ans, CARREFOUR PROXIMITE FRANCE a pris à bail le local commercial de 405 m² au pied de l'immeuble situé à l'angle du 22 Boulevard Gambetta et du 1/3 Rue Paul Louis Courier à Narbonne.

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

Maxime GRIMAUD
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Forme juridique | SCPI à capital fixe |
| Date d'immatriculation | 09/08/2011 |
| N° RCS | Paris 534 062 823 |
| Date d'expiration | 08/08/2026 |
| Durée de vie | 15 ans |
| Capital social | 21 082 941 euros |
| Visa AMF | n°12-12 du 01/06/2012 |
| Société de Gestion | URBAN PREMIUM |
| Agrément AMF | GP-10000021 du 08/06/2010 |

EVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 30/06/2016 | 30/09/2016 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés | 567 | 567 | 570 | 570 | 570 |
| Nombre de parts | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 |
| Mouvements de parts | - | - | - | - | - |
| Capitaux collectés en euros | 24 999 970 | 24 999 970 | 24 999 970 | 24 999 970 | 24 999 970 |

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 2^e trimestre 2016 vous a été versé le 27 Juillet 2016.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'Octobre 2016, au titre du 3^e trimestre 2016.

MARCHÉ DES PARTS

| | Exercice 2014 | Exercice 2015 | 1 ^{er} trimestre 2016 | 2 ^e trimestre 2016 | 3 ^e trimestre 2016 |
|-----------------------------|---------------|---------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Emission de parts nouvelles | - | - | - | - | - |
| 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.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 2016, la SCPI URBAN PIERRE 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) | Situation locative au 30/06/2016 |
|---|--------------------------|--------------------------------------|---|--|
| LE MANS (72) 10-12-14, rue Gambetta | 29/12/2011 | 6 logements 3 commerces | 726 m ² (dont 364 m ² de commerce et réserves) | 1 commerce vacant |
| BORDEAUX (33) 20-22, cours de la Somme | 29/12/2011 30/11/2012 | 4 logements 3 commerces | 445 m ² (dont 172 m ² de commerce et réserves) | Logements intégralement loués 1 commerce vacant |
| PERPIGNAN (66) 1, rue Subra | 29/12/2011 | 14 logements 1 commerce | 609 m ² (dont 88 m ² de commerce et 12 m ² de balcons) | 1 logement vacant |
| MARSEILLE (13) 1, boulevard de la Libération | 26/12/2012 | 6 logements 3 commerces | 652 m ² (dont 315 m ² de commerce) | Intégralement loué |
| ROYAT (63) 2, boulevard Vaquez | 27/12/2012 | 15 logements 3 commerces | 1 231 m ² (dont 343 m ² de commerce) | 1 commerce vacant |
| MARSEILLE (13) 3, rue Colbert | 26/12/2012 | 9 logements | 567 m ² | Intégralement loué |
| NARBONNE (11) 22, boulevard Gambetta | 27/12/2012 | 9 logements 2 commerces | 1 096 m ² (dont 536 m ² de commerce et 92 m ² de balcons et terrasses et 114 m ² de cour) | Intégralement loué |
| SAINT-BRIEUC (22) 2, boulevard Charner | 17/12/2013 | 3 logements | 174 m ² | Intégralement loué |
| TOTAL | | 66 logements 15 commerces | 5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour) | |

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

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut donc 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.

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%.

ACTUALITE

URBAN PREMIUM LANCE LA SECONDE AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI URBAN PIERRE N°3 clôture sa première augmentation de capital, souscrite à plus de 32 M€, soit 94% du montant initial de cette augmentation de capital.

Fort de ce succès, la Société de Gestion URBAN PREMIUM lance une seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

Cette seconde augmentation de capital, a obtenu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28 juin 2016. Le montant de cette augmentation de capital s'élève à 32,6 M€ (prime d'émission incluse) et pourra être majorée de 30%, et ainsi atteindre un montant de 42,5 M€.

La période de souscription par le public sera ouverte à partir du 12 juillet 2016 et se clôturera le 28 décembre 2016.

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

A l'instar des deux précédentes SCPI « déficit foncier », URBAN PIERRE N°3 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, en contrepartie de la conservation de leurs parts durant 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a déjà procédé à 10 acquisitions en centre-ville de : Toulon (83), Toulouse (31), Rouen (76), Dinard (35), Hyères (83), Nîmes (30) et Garches (92).

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

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

URBAN PIERRE