



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°10

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°10** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

**L'année 2018** s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des **volumes de transactions** importants sur l'année.

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, 4 nouveaux immeubles du patrimoine de votre SCPI ont été livrés. Il s'agit des immeubles de Toulouse Metz, Toulon Picot, Dinard Gardiner et Hyères Or. Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs de la SCPI, et les livraisons des immeubles de Nîmes Bouquerie, Toulouse Cafarelli et Toulon Baudin devraient intervenir dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

Vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires à l'établissement de **votre déclaration fiscale 2018** au titre des revenus 2017.

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

Jérémie HAZAN  
Gérant Immobilier

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Forme juridique</b>            | SCPI à capital fixe       |
| <b>Date d'immatriculation</b>     | 19/03/2015                |
| <b>N° RCS</b>                     | Paris 810 338 079         |
| <b>Date d'expiration</b>          | 18/03/2030                |
| <b>Durée de vie</b>               | 15 ans                    |
| <b>Capital maximum statutaire</b> | 65 000 360 euros          |
| <b>Visa AMF</b>                   | n°16-07 du 28/06/2016     |
| <b>Société de Gestion</b>         | URBAN PREMIUM             |
| <b>Agreement AMF</b>              | GP-10000021 du 08/06/2010 |

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

|   | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/03/2018 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| <b>Nombre d'associés</b>  | 904        | 1 759      | 1 763      | 1 764      |
| <b>Nombre de parts</b>  | 59 636     | 121 835    | 121 835    | 121 835    |
| <b>Mouvements de parts</b>                                      | 59 636     | 62 199     | -          | -          |
| <b>Capital social en euros</b>                                  | 25 524 208 | 52 145 380 | 52 145 380 | 52 145 380 |
| <b>Prime d'émission en euros</b>                                | 4 201 592  | 8 679 920  | 8 679 920  | 8 679 920  |
| <b>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros</b> | 29 725 800 | 60 825 300 | 60 825 300 | 60 825 300 |

## MARCHÉ DES PARTS

|                             | Exercice 2015 | Exercice 2016 | Exercice 2017 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| Emission de parts nouvelles | 59 636        | 62 199        | -             | -                              |
| 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

Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PIERRE N°3 ont été livré dans le courant du second semestre 2017. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du premier semestre 2018.

## ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est pleinement investie.

**Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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.**

## FOCUS LIVRAISON



## HYERES OR

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le troisième immeuble détenu par la SCPI URBAN PIERRE N°3 a été livré le 3 janvier 2018. Après travaux, les 10 appartements (T2 et T3) développent une surface habitable d'environ 460 m<sup>2</sup>.

À 31 mars 2018, 3 logements étaient d'ores et déjà loués.



## DINARD GARDINER

La troisième livraison intervenue durant ce 1<sup>er</sup> trimestre, concerne l'immeuble de Dinard, sis 19/21 rue Gardiner, livré le 6 mars 2018.

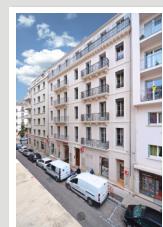
Le programme de réhabilitation a porté sur 17 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 830 m<sup>2</sup>.



## TOULOUSE METZ

Le second immeuble livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, est celui situé à Toulouse, rue de Metz. La livraison est en effet intervenue le 21 février 2018. L'immeuble se compose de 10 logements (T2 et T3) qui développent une surface habitable de 622 m<sup>2</sup>.

La commercialisation se déroule parfaitement bien puisque la totalité des appartements devraient être loués avant la fin du mois d'avril.



## TOULON PICOT

La quatrième et dernière livraison intervenue dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre, concerne l'immeuble de Toulon sis 27, rue Picot. La livraison est intervenue le 21 mars 2018.

Le programme de réhabilitation a porté sur 22 logements (T2 et T3) développant maintenant que les travaux sont terminés une surface habitable d'environ 1 150 m<sup>2</sup>.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

| Adresse   | Date d'acquisition | Nombre de lots  | Surface (m <sup>2</sup> )  | Foncier hors droit  | Situation locative au 31/03/2018         |
|---|--------------------|---|--|---------------------|--|
| TOULON (83)<br>27, rue Picot                                    | 26/11/2015         | 22 logements<br>1 commerce                            | 1 533 m <sup>2</sup> (dont 382 m <sup>2</sup> de commerce)   | 2 618 368 €         | 22 logements vacants<br>Commerce loué    |
| TOULOUSE (31)<br>2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers       | 27/11/2015         | 10 logements  | 622 m <sup>2</sup>   | 907 301 €           | 6 logements loués                        |
| TOULOUSE (31)<br>12, avenue Honoré Serres                       | 27/11/2015         | 19 logements<br>2 commerces<br>9 parkings             | 1 050 m <sup>2</sup> (dont 170 m <sup>2</sup> de commerce)<br>et 70 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur  | 2 385 623 €         | 15 logements loués<br>2 commerces loués  |
| TOULON (83)<br>2, rue Baudin                                    | 15/12/2015         | 17 logements<br>3 commerces                           | 1 020 m <sup>2</sup> (dont 176 m <sup>2</sup> de commerce)   | 1 550 000 €         | Rénovation en cours<br>2 commerces loués |
| ROUEN (76)<br>59, boulevard de la Marne                         | 10/12/2015         | 8 logements<br>4 parkings                             | 479 m <sup>2</sup>   | 1 021 092 €         | 3 logements loués                        |
| DINARD (35)<br>19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir   | 16/12/2015         | 17 logements <sup>[1]</sup><br>13 parkings            | 831 m <sup>2</sup><br>et 200 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins  | 370 311 €           | 17 logements vacants                     |
| TOULOUSE (31)<br>7, rue Caffarelli                              | 16/12/2015         | 12 logements <sup>[1]</sup><br>4 parkings             | 583 m <sup>2</sup><br>et 35 m <sup>2</sup> de terrasses  | 296 101 €           | Rénovation en cours                      |
| HYERES (83)<br>6, avenue des Iles d'Or                          | 16/12/2015         | 10 logements <sup>[1]</sup>                           | 465 m <sup>2</sup>   | 272 637 €           | 3 logements loués                        |
| NIMES (30)<br>6, square de la Bouquerie                         | 28/12/2015         | 13 logements<br>4 parkings                            | 602 m <sup>2</sup><br>et 12 m <sup>2</sup> de terrasses et 28 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8m de hauteur   | 1 203 996 €         | Rénovation en cours                      |
| GARCHES (92)<br>9 avenue du Maréchal Joffre                     | 16/06/2016         | 12 logements<br>1 commerce<br>3 parkings              | 834 m <sup>2</sup> (dont 260 m <sup>2</sup> de commerce)<br>et 89 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons   | 3 220 000 €         | Rénovation en cours                      |
| TOULON (83)<br>9 rue Hoche                                      | 22/07/2016         | 8 logements<br>2 commerces                            | 448 m <sup>2</sup> (dont 80 m <sup>2</sup> de commerce)  | 1 086 572 €         | Rénovation à venir<br>1 Commerce loué    |
| CAEN (14)<br>49, rue de l'ancienne Boucherie                    | 25/11/2016         | 10 logements<br>1 commerce                            | 598 m <sup>2</sup><br>(dont 70 m <sup>2</sup> de commerce)<br>et 22 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur  | 1 040 000 €         | Rénovation à venir<br>1 commerce loué    |
| BAYONNE (64)<br>4 boulevard Jean d'Amou                         | 19/12/2016         | 10 logements <sup>[1]</sup>                           | 548 m <sup>2</sup>   | 211 926 €           | Rénovation à venir                       |
| PAU (64)<br>18-20 rue Alexander Taylor                          | 08/12/2017         | 21 logements  | 1 020 m <sup>2</sup><br>et 7 m <sup>2</sup> de terrasses et 31 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur   | 650 000 €           | Rénovation à venir                       |
| SAINTEES (17)<br>62 Cours National<br>11 rue du Général Sarrail | 28/12/2017         | 14 logements  | 802 m <sup>2</sup><br>et 150 m <sup>2</sup> de terrasses<br>et 24 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur  | 650 000 €           | Rénovation à venir                       |
| ANGERS (49)<br>20 Avenue Jeanne d'Arc                           | 27/12/2017         | 10 logements  | 628 m <sup>2</sup><br>et 63 m <sup>2</sup> de jardins  | 850 000 €           | Rénovation à venir                       |
| <b>TOTAL</b>  |                    | <b>213 logements<br/>11 commerces<br/>24 parkings</b> | <b>12 063 m<sup>2</sup> (dont 1 138 m<sup>2</sup> de commerce)<br/>Et 556 m<sup>2</sup> de terrasses, jardins et 168 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b> | <b>18 333 927 €</b> |  |

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

<sup>[1]</sup> Le TOF exprimé ici porte sur 6 immeubles livrés dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

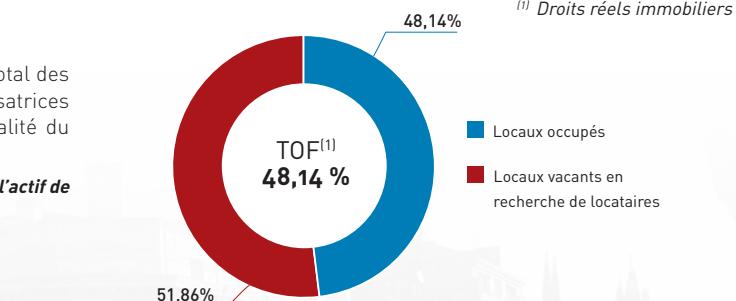
### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

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 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 CESSION 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

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 Premium

## 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