



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°6, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE N°3.

L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement mais également au sujet du prélèvement à la source.

Concernant votre déclaration fiscale 2017 au titre des revenus 2016, 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.

Jérémie HAZAN
Gérant Immobilier

FOCUS LOI DE FINANCES 2017

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.

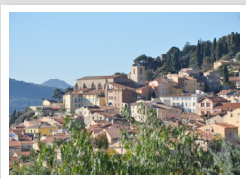
Ce prélèvement à la source a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement anticipées et intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de garantir et de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs. Précision étant ici faite que ladite stratégie d'investissement est par ailleurs également parfaitement compatible avec une remise en cause éventuelle de la mise en place du P.A.S.

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

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



■ HYERES

Commune Française du département du Var et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cette station balnéaire compte environ 55 000 habitants.

Surnommée « Hyères les Palmiers » en raison des 7 000 palmiers plantés et cultivés dans la commune, la ville est fortement réputée pour la floriculture et viticulture. La villégiature d'été y connaît un essor important grâce notamment à son port, ses plages et ses lieux touristiques majeurs comme les Iles d'Or.

L'actif immobilier étudié, se situe en plein cœur du centre-ville, à proximité immédiate de la vieille ville et des lieux notables de la ville tels que la Porte Fenouillet, la Place du Portalet et la Tour des Templiers.

L'immeuble pourrait disposer après travaux d'une dizaine de logement et de 2 commerces en rez-de-chaussée.



■ MARSEILLE

Chef-lieu des Bouches-du-Rhône et 1^{ère} 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^{er} 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 m². L'immeuble dispose également d'un commerce actuellement loué et développant une surface d'environ 300 m².

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	904	1 759	1 759
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835
Mouvements de parts	59 636	50 394	-
Capital social en euros	25 524 208	52 145 380	52 145 380
Prime d'émission en euros	4 201 592	8 679 920	8 679 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	60 825 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	1 ^{er} Trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	59 636	50 394	-
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.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 31/03/2017
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	1 055 m ² (dont 170 m ² de commerce) et 63 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 385 623 €	Rénovation en cours 2 commerces loués
TOULON (83) 2, rue Baudin	15/12/2015	17 logements 3 commerces	1 020 m ² (dont 176 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 et 35 m ² de terrasses	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 et 12 m ² de terrasses et 28 m ² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 203 996 €	Rénovation en cours
GARCHES (92) 9 avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	12 logements 1 commerce 3 parkings	834 m ² (dont 260 m ² de commerce) et 89 m ² de terrasses et balcons	3 220 000 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	8 logements 2 commerces	448 m ² (dont 80 m ² de commerce)	1 086 572 €	Rénovation à venir 2 commerces loués
CAEN (14) 49, rue de l'ancienne Boucherie	25/11/2016	10 logements 1 commerce	598 m ² (dont 70 m ² de commerce) et 22 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 040 000 €	Rénovation en cours 1 commerce loué
BAYONNE (64) 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	10 logements ⁽¹⁾	548 m ²	211 926 €	Rénovation à venir
TOTAL		168 logements 11 commerces 24 parkings	9 613 m² (dont 1 138 m² de commerce) et 336 m² de terrasses, jardins et 113 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	16 183 927 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

FISCALITÉ

Déclarations des revenus 2016 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

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 1er janvier 2017 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 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 425,22 € 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.

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

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



Urban Premium