



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information relatif à votre SCPI URBAN PIERRE au titre du 4^e trimestre 2016.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4^e trimestre soit une augmentation moyenne de 1.1% sur l'année. L'investissement, est quant à lui de nouveau en hausse, passant de 0.3% de croissance à 0.8% au 4^e trimestre 2016.

Parmi les autres signes de reprise économique, on notera également l'augmentation des dépenses de consommation des ménages (+0,5% sur le trimestre), la baisse du chômage (-0,6%) ou encore le climat des affaires qui s'améliore selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

La reprise notable du marché résidentiel dans l'ancien s'est confirmée avec une hausse de 9% du nombre de transactions en 2016, s'élevant à 843 000 ventes et dépassant ainsi les précédents pics de 2006 et 2012. (source : notaires de France).

Cette reprise est confortée par les taux d'intérêts historiquement bas et la relative stabilité des prix dans les grandes villes.

Concernant les prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est confirmée au 3^e trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2^e trimestre (+1,1% selon l'indice Notaires de France – Insee).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 5.7% du nombre des ventes.

Au 31/12/2016, le taux d'occupation de la SCPI URBAN PIERRE s'établit à 92,5 %.

Après trois mois et demi de travaux, le Carrefour City situé au pied de l'immeuble de Narbonne Gambetta a ouvert ses portes le 14/12/2016.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2017.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015	30/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	567	570	570	570	570	572
Nombre de parts	50 108	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	24 999 970

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	1 ^{er} trimestre 2016	2 ^e trimestre 2016	3 ^e trimestre 2016	4 ^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.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3^e trimestre 2016 vous a été versé le 31 Octobre 2016.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois de Janvier 2017, au titre du 4^e trimestre 2016.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 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 30/12/2016
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	1 logement vacant
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	1 logement vacant
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

CLÔTURE DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 (déficit foncier), ouverte le 12 juillet 2016, s'est clôturée le 28 décembre 2016. La collecte de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à plus de 31 millions d'euros sur l'année 2016. La capitalisation de la SCPI dépasse les 60 millions d'euros.

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.



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

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF
en date du 01/06/2012
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS