



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°25** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme **la reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'occupation du patrimoine est stable avec seulement 4 lots en recherche de locataires au 31/12/2017.

Par ailleurs, votre SCPI URBAN PIERRE procède **au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance**. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant immobilier

## ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE 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.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 30/12/2017
LE MANS (72) 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m² (dont 364 m² 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 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	Intégralement loué
PERPIGNAN (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce) et 12 m² de balcons	Intégralement loué
MARSEILLE (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 logement vacant
ROYAT (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	1 commerce vacant 1 logement
MARSEILLE (13) 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m²	Intégralement loué
NARBONNE (11) 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m² (dont 536 m² de commerce) et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	Intégralement loué
SAINT-BRIEUC (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>66 logements 15 commerces</b>	<b>5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves) et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour</b>	<b>2 commerces et 2 logements vacants</b>

## 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	31/12/2016	30/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	567	570	572	575	575	581	581
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 999 970	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	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	31/12/2017
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-	-	-	60
Transactions hors marché	-	-	-	-	-	-	-

\* En nombre de parts

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

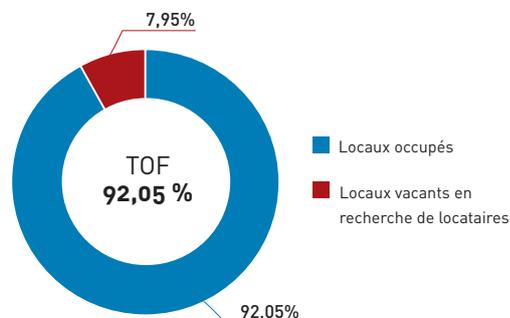
## DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 d'un montant brut de 1,95 €/part vous a été versé le 31 janvier 2018.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'Avril 2018, au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

## 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 louée.



## 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.

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice social complet de l'année 2017. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2018.

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2018.

### 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%.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet [www.urban-premium.com](http://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 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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