



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°9** 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, dans le courant du 4^e trimestre 2017, les livraisons des immeubles de Toulouse Honoré Serres et Rouen Marne sont intervenues. Il s'agit des premières livraisons de la SCPI URBAN PIERRE N°3. Les travaux de rénovation se poursuivent quant à eux sur l'ensemble des autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI. Par ailleurs, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé au 4^e trimestre à 3 nouvelles acquisitions en centre-ville de Pau, Angers et Saintes. Ainsi, votre SCPI est désormais pleinement investie.

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.

Jérémie HAZAN
Gérant Immobilier

FOCUS FISCAL

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 s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que 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.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est pleinement investie.

FOCUS ACQUISITION

■ PAU - 18 - 20, rue Alexander Taylor

Préfecture du département des Pyrénées Atlantiques en région Nouvelle Aquitaine, la ville de Pau compte environ 80 000 habitants.

L'actif immobilier acquis, se situe au **cœur du centre-ville**, dans la rue la plus commerçante, à quelques mètres du parc Beaumont.

Après travaux l'immeuble pourrait disposer d'une vingtaine d'appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 1 020 m².

■ SAINTES - 62, cours National / 11, rue du Général Sarraill

L'acquisition porte sur une villa bourgeoise du XIX^e siècle érigée en R+2 sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée. disposant de quelques **éléments architecturaux remarquables** (balustres, lucarnes, boiseries, cheminées).

Le projet consiste en la création de 14 appartements (T1 et T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 802 m².

FOCUS LIVRAISON

■ ROUEN MARNE

Durant le 4^e trimestre 2017, **le premier immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N+3 a été livré**. Il s'agit de l'immeuble de Rouen Marne, sis 59, boulevard de la Marne, acquis le 10 décembre 2015 et livré le 4 décembre 2017.

Le programme de réhabilitation a porté sur 8 appartements (du T1 bis au T4) développant une surface habitable après travaux d'environ 480 m².

Au 31 décembre 2017, un bail a d'ores et déjà été signé et 3 autres appartements sont déjà réservés.

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	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	904	1 759	1 759	1 759	1 763	1 763
Nombre de parts	59 636	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	59 636	62 199	-	-	-	-
Capital social en euros	25 524 208	52 145 380	52 145 380	52 145 380	52 145 380	52 145 380
Prime d'émission en euros	4 201 592	8 679 920	8 679 920	8 679 920	8 679 920	8 679 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	60 825 300	60 825 300	60 825 300	60 825 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	1 ^{er} Trimestre 2017	2 ^e Trimestre 2017	3 ^e Trimestre 2017	4 ^e Trimestre 2017
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 livrés 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 dans le courant du premier semestre 2018.

■ ANGERS - 20, avenue Jeanne d'Arc

Préfecture du département de Maine et Loire, Angers est la capitale historique et place forte de l'Anjou, berceau de la dynastie des Plantagenets.

L'acquisition porte **sur un immeuble en R+4 situé en cœur de ville**, dans un quartier très fréquenté à proximité de l'Hôtel de ville.

Le projet consiste en la réhabilitation de cet immeuble qui sera constitué après travaux de 10 lots d'habitation (du T1 au T4) pour une surface habitable estimée d'environ 628 m².

■ TOULOUSE HONORÉ SERRES

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a également été livrée d'un second immeuble situé au 12, avenue Honoré Serres. L'immeuble acquis le 27 novembre 2015 a été **livré le 13 décembre 2017** et développe après travaux une surface habitable d'environ 880 m² pour 19 appartements (du T1 au T3).

Au 31 décembre 2017, 5 appartements ont d'ores et déjà été réservés.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit, hors frais agent	Situation locative au 31/12/2017
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 €	19 logements vacants 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 €	1 logement loué
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 1,8 m 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 à venir
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 1 Commerce loué
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 à venir 1 commerce loué
BAYONNE (64) 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	10 logements ⁽¹⁾	548 m ²	211 926 €	Rénovation à venir
PAU (64) 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	21 logements	1 020 m ² et 7 m ² de terrasses et 31 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	Rénovation à venir
SAINTES (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarrail	28/12/2017	14 logements	802 m ² et 150 m ² de terrasses et 24 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	Rénovation à venir
ANGERS (49) 20 Avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	10 logements	628 m ² et 63 m ² de jardins	850 000 €	Rénovation à venir
TOTAL		213 logements 11 commerces 24 parkings	12 063 m² (dont 1 138 m² de commerce) Et 556 m² de terrasses, jardins et 168 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	18 333 927 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

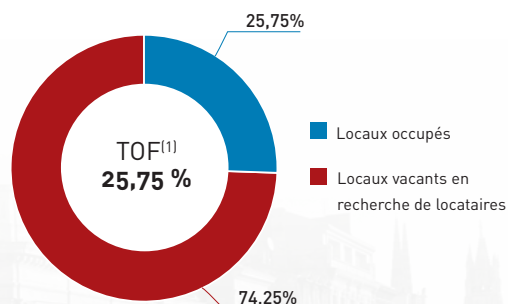
ARBITRAGE

Néant

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.

⁽¹⁾ Le TOF exprimé ici porte sur 2 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.



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 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

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
« DÉFICIT 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