



Urban Premium

# URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Semestriel d'Information n°38

Période analysée : 2<sup>e</sup> semestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement. L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Marseille ou Bordeaux ont vu leur prix augmenter respectivement de 6,8% et 1,7% (source : Notaires de France).

**Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI**, le 2<sup>nd</sup> semestre 2022 a été marqué par 15 libérations et 13 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2<sup>nd</sup> semestre 2022, l'ensemble du patrimoine livré est loué. **Le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 90,12%.**

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

**Guillaume GRAFTIAUX,**  
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

	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	601*	608*	614*	621*
Nombre de parts	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

\* L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022	2 <sup>e</sup> semestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	420	440	80
Ordres d'achat en attente*	-	400	410	10
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 3<sup>e</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,75 €/part vous a été versé le 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,75 €/part vous a été versé le 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PIERRE a quittancé 308 833 € de loyer.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

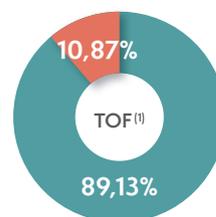
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## 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.

Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



● Locaux occupés  
● Locaux vacants en recherche de locataires

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine, soit 81 lots d'habitation ou de commerce.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2022
<b>Le Mans (72)</b> 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m <sup>2</sup> (dont 364 m <sup>2</sup> de commerce et réserves)	1 030 000 €	Intégralement loué
<b>Bordeaux (33)</b> 20-22, cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	4 logements 3 commerces	445 m <sup>2</sup> (dont 172 m <sup>2</sup> de commerce et réserves)	790 033 €	Intégralement loué
<b>Perpignan (66)</b> 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m <sup>2</sup> (dont 88 m <sup>2</sup> de commerce) et 12 m <sup>2</sup> de balcons	1 100 000 €	4 logements vacants
<b>Marseille (13)</b> 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m <sup>2</sup> (dont 315 m <sup>2</sup> de commerce)	1 009 744 €	Intégralement loué
<b>Royat (63)</b> 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m <sup>2</sup> (dont 343 m <sup>2</sup> de commerce)	937 955 €	1 logement vacant 1 commerce vacant
<b>Marseille (13)</b> 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m <sup>2</sup>	1 273 086 €	2 logements vacants
<b>Narbonne (11)</b> 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m <sup>2</sup> (dont 536 m <sup>2</sup> de commerce) et 92 m <sup>2</sup> de balcons et terrasses et 114 m <sup>2</sup> de cour	1 052 571 €	Intégralement loué
<b>Saint-Brieuc (22)</b> 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m <sup>2</sup>	84 574 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>66 logements</b> <b>15 commerces</b>	<b>5 501 m<sup>2</sup></b> <b>(dont 1 819 m<sup>2</sup> de commerce et réserves)</b> <b>et 104 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses</b> <b>et 114 m<sup>2</sup> de cour</b>	<b>7 278 143 €</b>	<b>8 lots vacants</b> <b>73 lots loués</b>

### ■ Arbitrage. Néant

■ **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 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 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 %.

### ■ Actualité.

#### URBAN PREMIUM LANCE UNE 6<sup>E</sup> SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°6

Fort de son expérience et de sa position de leader sur le segment du déficit foncier, URBAN PREMIUM poursuit son développement sur ce dispositif et lance une nouvelle SCPI, URBAN PIERRE N°6.

A l'instar des 5 précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°6 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

La SCPI Urban Pierre n°6 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

**Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.**

*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.*



Urban Premium

### URBAN PIERRE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
«Déficit Foncier» ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF  
en date du 01/06/2012

Siège social :  
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

### URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris  
01 82 28 99 99 - [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)