



Urban Premium

URBAN PIERRE n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°27

Période analysée : 2^e semestre 2022 // Période de validité : 1^{er} semestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°3** 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 Bayonne ou Caen ont vu leur prix augmenter respectivement de 14% et 13,1% (source : Notaires de France).

Concernant l'actualité locative de votre SCPI, le 2^e semestre 2022 a été marqué par 36 libérations et 32 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2^e semestre 2022, sur l'ensemble des 225 lots du patrimoine, 217 sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, **le taux d'occupation physique s'est établi à la fin du semestre à 96,4%**.

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

Stanislas MARTIN,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 30/06/2022 | 31/12/2022 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés | 1 794 | 1 799 | 1 809 | 1 840 (*) |
| Nombre de parts | 121 835 | 121 835 | 121 835 | 121 835 |
| Mouvements de parts | - | 110 | - | - |
| Capitaux collectés en euros | 60 825 300 | 60 825 300 | 60 825 300 | 60 825 300 |

* Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

MARCHÉ DES PARTS

| | Exercice 2020 | Exercice 2021 | 1 ^{er} semestre 2022 | 2 ^e semestre 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| Émission parts nouvelles | - | - | - | - |
| Ordres de vente en attente* | 80 | 128 | 128 | 354 |
| Ordres d'achat en attente* | - | - | 10 | 10 |
| Transactions hors marché* | - | - | - | - |

* Nombre de parts

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3^e trimestre 2022, d'un montant brut de 2,10€/part vous a été versé en date du 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2022, d'un montant brut de 2,10€/part vous a été versé en date du 31 janvier 2022.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 1^{er} trimestre 2023.

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 30 juin au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 a quittancé 900 230,10 € de loyer.

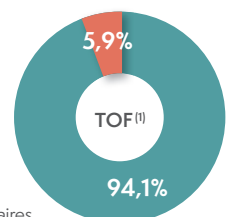
ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 est pleinement investie.

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

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 social**
50 667 521 euros
- **Visa AMF n°19-07**
du 28/06/2016
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

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.

www.urban-premium.com

| Adresse | Date | Nombre de lots | Surface (m ²) | Prix d'acquisition du foncier hors droit | Situation locative au 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Toulon (83) 27, rue Picot | 26/11/2015 | 22 logements 1 commerce | 1 533 m ² (dont 382 m ² de commerce) | 2 618 368 € | 3 logements vacants |
| Toulouse (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers | 27/11/2015 | 10 logements | 622 m ² | 907 301 € | Intégralement loué |
| Toulouse (31) 12, avenue Honoré Serres | 27/11/2015 | 19 logements, 2 commerces 9 parkings | 1 050 m ² (dont 170 m ² de commerce) et 70 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 2 385 623 € | 1 logement vacant |
| Toulon (83) 2, rue Baudin | 15/12/2015 | 17 logements 3 commerces | 1 002 m ² (dont 176 m ² de commerce) | 1 550 000 € | Logements intégralement loués 1 commerce vacant |
| Rouen (76) 59, boulevard de la Marne | 10/12/2015 | 8 logements 4 parkings | 479 m ² | 1 021 092 € | Intégralement loué |
| Dinard (35) 19/21, rue Gardiner et 12, rue du Petit Manoir | 16/12/2015 | 17 logements ⁽¹⁾ 13 parkings | 831 m ² et 200 m ² de terrasses et jardins | 370 311 € | Intégralement loué |
| Toulouse (31) 7, rue Caffarelli | 16/12/2015 | 12 logements ⁽¹⁾ 4 parkings | 597 m ² et 35 m ² de terrasses | 296 101 € | Intégralement loué |
| Hyères (83) 6, avenue des Iles d'Or | 16/12/2015 | 10 logements ⁽¹⁾ | 458 m ² | 272 637 € | Intégralement loué |
| Nîmes (30) 6, square de la Bouquerie | 28/12/2015 | 13 logements 4 parkings | 607 m ² et 20 m ² de terrasses et balcons et 27 m ² de surfaces < à 1,8m de hauteur | 1 203 996 € | 1 logement vacant |
| Garches (92) 9, avenue du Maréchal Joffre | 16/06/2016 | 13 logements, 1 commerce 3 parkings | 848 m ² (dont 284 m ² de commerce) et 82 m ² de terrasses et balcons | 3 220 000 € | Intégralement loué |
| Toulon (83) 9 rue Hoche | 22/07/2016 | 9 logements 2 commerces | 448 m ² (dont 80 m ² de commerce) | 1 086 572 € | Intégralement 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 € | Intégralement loué |
| Bayonne (64) 4 boulevard Jean d'Amou | 19/12/2016 | 10 logements ⁽¹⁾ | 550 m ² | 211 926 € | Intégralement loué |
| Pau (64) 18-20 rue Alexander Taylor | 08/12/2017 | 21 logements | 1 049 m ² et 21 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 650 000 € | 2 logement vacants |
| Saintes (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarrail | 28/12/2017 | 14 logements | 822 m ² et 44 m ² de terrasses et 21 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 650 000 € | 1 logement vacant |
| Angers (49) 20 avenue Jeanne d'Arc | 27/12/2017 | 10 appartements | 628 m ² et 63 m ² de jardins | 850 000 € | Intégralement loué |
| TOTAL | | 215 logements 10 commerces 37 parkings | 12 122 m² (dont 1 162 m² de commerce) et 444 m² de terrasses, balcons et jardins et 161 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 18 333 927 € | 8 lots vacants 217 lots loués |

(1) - Droits réels immobiliers.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Fiscalité.**

Concernant votre déclaration fiscale 2022 au titre des revenus 2021, vous avez reçu dans le courant du mois d'avril, par courrier, l'ensemble des informations nécessaires.

■ **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 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^e SCPI DE DÉFICIT FONCIER, 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.

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 et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

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 :
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
www.urban-premium.com