



Urban Premium

URBAN PIERRE n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°26

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

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°3** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le lundi 20 juin 2022, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

Concernant l'actualité locative de votre SCPI, le 1^{er} semestre 2022 a été marqué par 37 libérations et 34 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 1^{er} semestre 2022, sur l'ensemble des 225 lots du patrimoine, 6 sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, **le taux d'occupation financier sur le semestre s'établit à 95,2%**.

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022
Nombre d'associés	1 794	1 799	1 809(*)
Nombre de parts	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	-	110	-
Capitaux collectés en euros	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
Émission parts nouvelles	-	-	-
Ordres de vente en attente*	80	128	128
Ordres d'achat en attente*	-	-	10
Transactions hors marché*	-	-	-

* Nombre de parts

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2022, d'un montant brut de 2,10 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2022.

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

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 3^e trimestre 2022.

LOYERS QUITTANCES

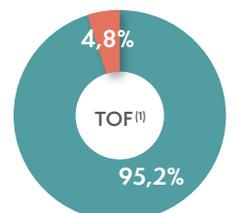
Sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 a quittancé 904 646,06 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 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.



- Locaux occupés
- Locaux vacants en recherche de locataires

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 30/06/2022
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 €	Intégralement loué
Toulouse (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m ²	907 301 €	1 logement vacant
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 €	Intégralement loué
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 €	1 logement vacant
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 €	Intégralement loué
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 €	2 logements vacants
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 €	1 logement vacant
Saintes (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarraill	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 €	Intégralement loué
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 €	6 lots vacants 219 lots loués

(1) - Droits réels immobiliers.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Vie juridique de la SCPI.**

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est tenue en seconde convocation le lundi 20 juin à 9h30, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008). Les résolutions ci-dessous ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant votés par correspondance.

Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable (420,79 €/part), de réalisation (423,09 €/part) et de reconstitution de la société (513,92 €/part),
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée générale extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélatrice de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Ainsi, l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et a décidé, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :
- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société ;
 - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

■ **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 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^È 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