



Urban Premium

URBAN PIERRE N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°20

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^e TRIMESTRE 2020 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^e TRIMESTRE 2020



Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le nouveau **bulletin d'information de votre SCPI URBAN PIERRE N°3**.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est tenue à huis clos en seconde convocation le 28 juillet 2020. Au cours de cette Assemblée Générale, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Ce trimestre a été marqué par la relocation de 20 logements, Votre SCPI URBAN PIERRE N°3 présente un taux d'occupation financier sur le 3^e trimestre 2020 de 95,88 %. Au terme de ce 3^e trimestre 2020, sur les 203 lots livrés, 201 lots sont actuellement loués.

Concernant les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux ont repris après la période de confinement (du 16 mars au 11 mai 2020) et se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

Par ailleurs, une cession de droit au bail est intervenue sur le local commercial de Toulon Hoche, avec une prise d'effet au 1^{er} septembre. Aucune vacance n'est à constater sur le local qui maintient un taux d'occupation financier de 100%.

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°16-07 du 28/06/2016
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020
Nombre d'associés	1 768	1 768	1 768	1 785
Nombre de parts	121 835	121 835	121 835	121 835
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	60 825 300	60 825 300	60 825 300	60 825 300

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2019	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	80	80	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

* Nombre de parts

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2020, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est pleinement investie.

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.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre, d'un montant brut de 1,50 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2020.

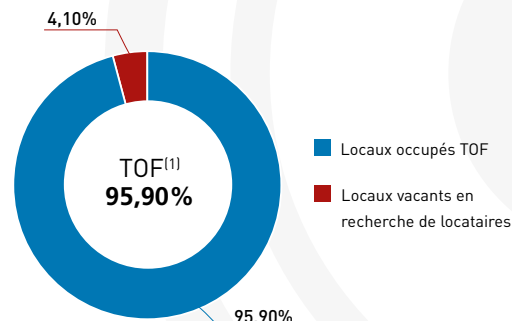
L'acompte sur dividende au titre du 2^e trimestre, d'un montant brut de 1,80 €/part vous a été versé en date du 31 juillet 2020.

L'acompte sur dividende au titre du 3^e trimestre, d'un montant brut de 1,80 €/part vous a été versé en date du 3 novembre 2020.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de janvier 2021 au titre du 4^e trimestre 2020.

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 14 immeubles livrés à l'actif de la SCPI. A terme la SCPI URBAN PIERRE N°3 en comptera 16.

LOYER QUITTANCES

Sur la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2020, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 a quittancé 409 689,73 € de loyer.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix acquisition Foncier Hors Droits	Situation locale 30/09/2020
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 €	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 €	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 €	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
HYERES (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements ⁽¹⁾	458 m ²	272 637 €	1 logement vacant
NIMES (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	12 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 €	1 logement vacant
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 en cours 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 €	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 €	Intégralement loué
SAINTE (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 logements	628 m ² et 63 m ² de jardins	850 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		213 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 €	

⁽¹⁾ Droits réels immobiliers

ARBITRAGES

Néant



FOCUS LIVRAISON

Néant



INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juillet 2020 à 15h, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019,
 - Approbation des conventions réglementées,
 - Quitus à la Société de Gestion
 - Quitus au Conseil de Surveillance,
 - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
 - Approbation des valeurs comptable (418,79 €), de réalisation (423,90 €) et de reconstitution de la Société (514,89 €),
 - Indemnité du Conseil de Surveillance,
 - Renouvellement du mandat de l'expert immobilier de la SCPI,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Au cours de cette Assemblée Générale l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

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 vente 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.



ACTUALITÉ

La SCPI URBAN PIERRE N°5 reste ouverte à la souscription

La période de souscription par le public de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est actuellement ouverte. URBAN PIERRE N°5 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.

S'inscrivant dans le régime de droit commun des revenus fonciers, le montant de souscription n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.

L'investissement en parts de SCPI URBAN PIERRE N°5 est, par conséquent, une solution patrimoniale de défiscalisation puissante et innovante.

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.

Cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles bourgeois en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble.

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

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
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 « DEFICIT 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



Urban Premium