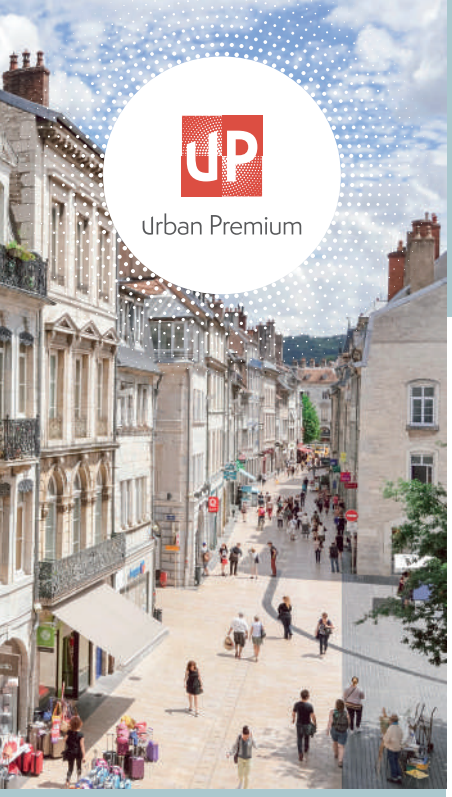


URBAN **PIERRE**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°40
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

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

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

ÉDITO

Chers associés,

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

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Marseille ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 5,6% et 4,9% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'activité locative de votre SCPI a été marquée au 2nd semestre 2023 par 8 libérations et 10 relocations d'appartements sur le patrimoine. A la fin du 2nd semestre 2023, sur l'ensemble du des 81 lots du patrimoine, 4 sont vacants en cours de commercialisation. Le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 95,1%.

Enfin, votre SCPI URBAN PIERRE procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

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

ÉVOLUTION **DU CAPITAL**

	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	608*	614*	621*	629*	637*
Nombre de parts	50 108	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	24 999 970

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

MARCHÉ **DES PARTS**

	Exercice 2021	Exercice 2022	1er semestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	420	80	80	67
Ordres d'achat en attente*	400	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 3e trimestre 2023, d'un montant brut de 1,75 €/part (soit un montant net de PFL de 1,75€/part) vous a été versé en date du 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant brut de 1,77 €/part (soit un montant net de PFL de 1,75€/part) vous a été versé en date du 1er février 2024.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril au titre du 1er trimestre 2024.

LOYERS **QUITTANCES**

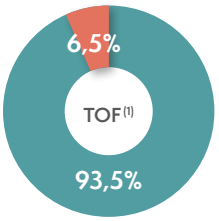
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PIERRE a quittancé 333 742 € de loyer.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie.

TAUX **D'OCCUPATION FINANCIER**

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **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 (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2023
Le Mans (72) 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	6 logements 3 commerces	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 030 000 €	Intégralement loué
Bordeaux (33) 20-22, cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	4 logements 3 commerces	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	790 033 €	3 logements loués 1 logement vacant 3 commerces loués
Perpignan (66) 1, rue Subra	29/12/2011	14 logements 1 commerce	609 m² (dont 88 m² de commerce) et 12 m² de balcons	1 100 000 €	Intégralement loué
Marseille (13) 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	6 logements 3 commerces	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 009 744 €	Intégralement loué
Royat (63) 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	15 logements 3 commerces	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	937 955 €	15 logements loués 2 commerces loués 1 commerce vacant
Marseille (13) 3, rue Colbert	26/12/2012	9 logements	567 m²	1 273 086 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	9 logements 2 commerces	1 096 m² (dont 536 m² de commerce) et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	1 052 571 €	7 logements loués 2 logements vacants 2 commerces loués
Saint-Brieuc (22) 2, boulevard Charner	17/12/2013	3 logements	174 m²	84 574 €	Intégralement loué
TOTAL		**66 logements** **15 commerces**	**5 501 m²** **(dont 1 819 m² de commerce et réserves)** **et 104 m² de balcons et terrasses** **et 114 m² de cour**	**7 278 143 €**	**4 lots vacants** **77 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 29 mars 2024.

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 29 mars 2024.

■ **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.**

LA SOUSCRIPTION À LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2024

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 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
www.urban-premium.com