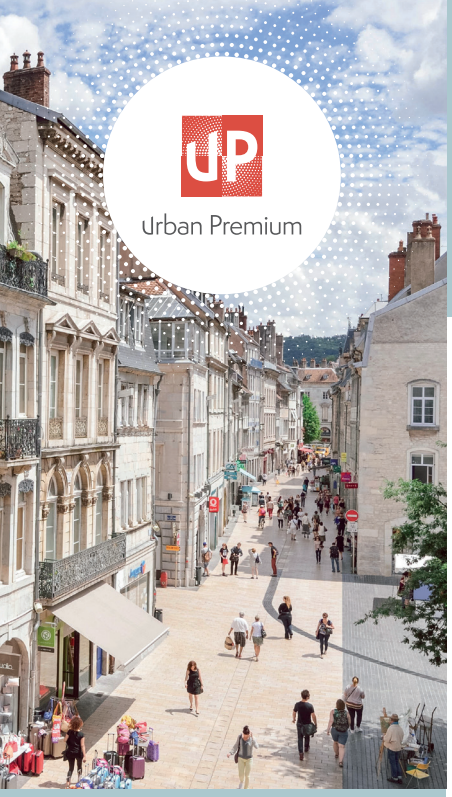


URBAN PIERRE n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°29
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°3** 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 Toulon ou Toulouse ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2% et 0,9% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

Le 2e semestre 2023 a été marqué par 31 libérations et 23 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2e semestre 2023, sur l'ensemble des 225 lots du patrimoine, 8 sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, le taux d'occupation physique s'établit 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

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	1 799	1 840	1 850	1863 (*)
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 2021	Exercice 2022	1er semestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	128	354	378	348
Ordres d'achat en attente*	-	10	-	-
Transactions hors marché*	-	-	-	-

** Nombre de parts*

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2023, d'un montant brut de 2,10 €/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 2,10 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

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

LOYERS QUITTANCES

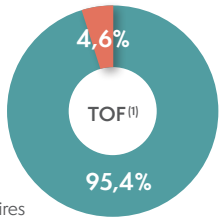
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 a quittancé 923 158,85 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PIERRE N°3 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

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
- **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

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2023
Toulon (83) 27, rue Picot	26/11/2015	22 logements 1 commerce	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 618 368 €	Intégralement loué
Toulouse (31) 2, rue de Metz et 52, rue des Couteliers	27/11/2015	10 logements	622 m²	907 301 €	Intégralement loué
Toulouse (31) 12, avenue Honoré Serres	27/11/2015	19 logements, 2 commerces 9 parkings	1 050 m² (dont 170 m² de commerce) et 70 m² 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 m² (dont 176 m² de commerce)	1 550 000 €	16 logements loués 1 logement vacant
Rouen (76) 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	8 logements 4 parkings	479 m²	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 m² et 200 m² de terrasses et jardins	370 311 €	15 logements loués 2 logements vacants
Toulouse (31) 7, rue Caffarelli	16/12/2015	12 logements[1] 4 parkings	597 m² et 35 m² de terrasses	296 101 €	Intégralement loué
Hyères (83) 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	10 logements[1]	458 m²	272 637 €	Intégralement loué
Nîmes (30) 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	13 logements 4 parkings	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² 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 m² (dont 284 m² de commerce) et 82 m² de terrasses et balcons	3 220 000 €	12 logements loués 1 logement vacant
Toulon (83) 9 rue Hoche	22/07/2016	9 logements 2 commerces	448 m² (dont 80 m² de commerce)	1 086 572 €	Intégralement loué
Caen (14) 49, rue de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	10 logements 1 commerce	598 m² (dont 70 m² de commerce) et 22 m² 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 m²	211 926 €	9 logements loués 1 logement vacant
Pau (64) 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	21 logements	1 049 m² et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	18 logements loués 3 logements vacants
Saintes (17) 62 Cours National 11 rue du Général Sarrail	28/12/2017	14 logements	822 m² et 44 m² de terrasses et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000 €	13 logements loués 1 logement vacant
Angers (49) 20 avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	10 appartements	628 m² et 63 m² 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 €**	**9 lots vacants 216 lots loués**

(1) - Droits réels immobiliers.

■ **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 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 A LA SCPI URBAN PIERRE N°6 SE POURSUIT EN 2024

A l'instar des 5 précédentes SCPI de « déficit foncier », cette nouvelle 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 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