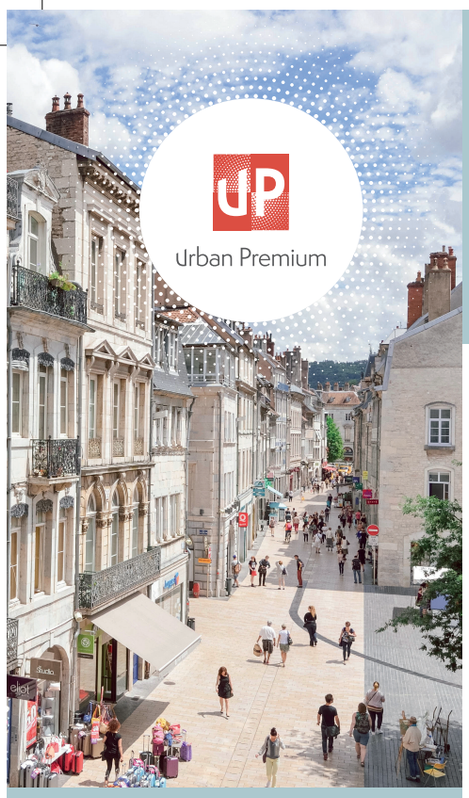


URBAN **PIERRE**

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°41
Période analysée : **1er semestre 2024** // Période de validité : **2nd semestre 2024**

ÉDITO

Chers associés,

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

L'activité locative de votre SCPI a été marquée au 1er semestre 2024 par 9 libérations et 9 relocations d'appartements sur le patrimoine. A la fin du 1er semestre 2024, sur l'ensemble du des 81 lots du patrimoine, 4 sont vacants dont 2 en cours de commercialisation et 2 autres avec des baux signés pour le mois de juillet. Le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 95%.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2023 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 de votre SCPI.

Enfin lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 6 juin 2024 à 16h00, 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 au verso 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**

	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Nombre d'associés*	621	629	637	644
Nombre de parts	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

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

MARCHÉ **DES PARTS**

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-
Ordres de vente en attente*	80	67	87
Ordres d'achat en attente*	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 1er trimestre 2024, 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 28 avril 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 2e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,78 €/part (soit un montant net de PFL de 1,75€/part) vous a été versé en date du 31 juillet 2024.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre au titre du 3e trimestre 2024.

LOYERS **QUITTANCES**

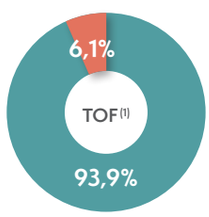
Sur la période du 1er janvier au 30 juin 2024, votre SCPI URBAN PIERRE a quittancé 343 145,36 € de loyer.

ÉTAT **DU PATRIMOINE**

Au 30 juin 2024, 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

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

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 30/06/2024
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 €	Intégralement loué
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 €	1 appartement vacant 2 appartements réservés 11 appartements loués 1 commerce 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 €	Intégralement loué
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 (dont 2 lots réservés) 77 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Vie juridique de la SCPI.**

L'Assemblée Générale de la SCPI URBAN PIERRE s'est tenue en seconde convocation le jeudi 6 juin 2024 au siège social de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

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

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
- Approbation des valeurs comptable (430,92 €/part), de réalisation (397,28 €/part) et de reconstitution (481,65 €/part) de la Société,
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité des associés présents, 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 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