# SCPI
# URBAN PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF en date du 01/06/2012

DÉFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°6

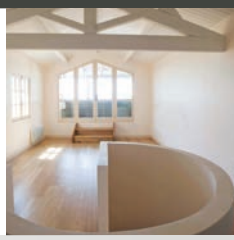
PÉRIODE ANALYSÉE : 1ER TRIMESTRE 2013 • PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2E TRIMESTRE 2013

Urban Premium

10, rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS ▪ Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49 ▪ Mail : infos@urban-premium.com

Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010.

Urban Premium



## 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 max. statutaire** | 21 146 420 euros |
| **Visa AMF** | n°12-12 du 01/06/2012 |
| **Société de Gestion** | URBAN PREMIUM |
| **Agrément AMF** | GP-10000021 du 08/06/2010 |

20 ans le PALMARÈS 2013 GESTION FORTUNE
PIERRE PAPIER : 1ER PRIX GESTIONNAIRE SCPI LOGEMENT

Prix de la rédaction catégorie SCPI
INVESTISSEMENT CONSEILS 2013
LES PYRAMIDES DE LA GESTION DE PATRIMOINE
Urban Premium

**Chers associés,**

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information relatif au 1er trimestre 2013, vous permettant de suivre de manière régulière le développement de votre SCPI URBAN PIERRE.

Après avoir reçu le 1er prix « Pierre Papier : Gestionnaires de SCPI Logement », remis par Gestion de Fortune en début d'année 2013, nous avons le plaisir de vous informer que notre société, URBAN PREMIUM, a reçu, à l'occasion des Pyramides de la Gestion du Patrimoine, le « Prix de la Rédaction » dans la catégorie SCPI, remis par le magazine spécialisé Investissement Conseils.

Par ailleurs, vous avez reçu courant avril l'ensemble des documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration fiscale au titre de l'année 2012.

Enfin, fort du succès rencontré en 2012 par la SCPI URBAN PIERRE, nous vous informons qu'URBAN PREMIUM a procédé au lancement d'une nouvelle SCPI de déficit foncier « URBAN PIERRE 2 ». Vous retrouverez toute l'information relative à cette SCPI en page 4 du présent bulletin d'information et sur notre site internet www.urban-premium.com.

L'équipe d'URBAN PREMIUM vous remercie de la confiance que vous lui témoignez et se tient à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

*Franck TEMIM*
*Président*
*URBAN PREMIUM*

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/03/2013 |
|---|---|---|---|
| **Nombre d'associés** | 198 | 567 | 567 |
| **Nombre de parts** | 17 444 | 50 108 | 50 108 |
| **Mouvements de parts** | 17 444 | 32 664 | - |
| **Capital social en euros** | 7 361 368 | 21 145 576 | 21 145 576 |
| **Prime d'émission en euros** | 1 306 602 | 3 854 394 | 3 854 394 |
| **Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros** | 8 667 970 | 24 999 970 | 24 999 970 |

## MARCHE DES PARTS

| | 2e trimestre 2012 | 3e trimestre 2012 | 4e trimestre 2012 | 1er trimestre 2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Emission parts nouvelles** | 497 | 4 880 | 27 287 | - |
| **Ordres de vente en attente** | - | - | - | - |
| **Transactions hors marché** | - | - | - | - |

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

## DISTRIBUTION

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après achèvement des travaux de rénovation et mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2011, soit à horizon du 3e trimestre 2013.
Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 4e trimestre 2013.

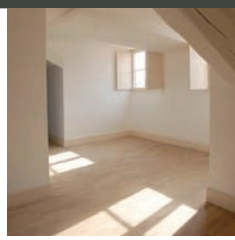
## INVESTISSEMENTS ET ÉTAT DU PATRIMOINE

### Patrimoine

Au 31 mars 2013, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 7 actifs immobiliers :

| Adresse | Date d'acquisition | Surface habitable (m²) | Surface commerce (m²) | Foncier hors droit (€) |
|---|---|---|---|---|
| **LE MANS – 10, 12,14 rue Gambetta** | 29/12/2011 | 361 | 330 | 1 030 000 |
| **BORDEAUX – 20-22 cours de la Somme** | 29/12/2011 | 287 | 157 | 793 841 |
| **PERPIGNAN – 1, rue Subra** | 29/12/2011 | 574 | 93 | 1 100 000 |
| **MARSEILLE – 3, rue Colbert** | 26/12/2012 | 583 | - | 1 274 250 |
| **MARSEILLE – 1, boulevard de la Libération** | 26/12/2012 | 357 | 171 | 1 009 744 |
| **NARBONNE – 22, boulevard Gambetta** | 27/12/2012 | 625 | 538 | 1 022 571 |
| **ROYAT – 2, boulevard Vaquez** | 27/12/2012 | 896 | 363 | 937 995 |
| **TOTAL** | | **3 683** | **1652** | **7 168 401** |

*Photos non contractuelles*



# INVESTISSEMENTS ET ÉTAT DU PATRIMOINE

## Le Mans – Rue Gambetta

- Démarrage des travaux : 1er juillet 2012
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2013

L'avancement des travaux est conforme au planning.

## Bordeaux – Cours de la Somme

- Démarrage des travaux : 20 juin 2012
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2013

L'avancement des travaux est conforme au planning.

## Perpignan – Rue Subra

- Démarrage des travaux : 1er juin 2012
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2013

L'avancement des travaux est conforme au planning.

## Marseille – Rue Colbert

- Démarrage prévisionnel des travaux : avril 2013
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2014

## Marseille – Boulevard de la Libération

- Démarrage prévisionnel des travaux : avril 2013
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2014

## Royat – Boulevard Vaquez

- Démarrage prévisionnel des travaux : mai 2013
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2014

## Narbonne – Boulevard Gambetta

- Démarrage prévisionnel des travaux : avril 2013
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2014

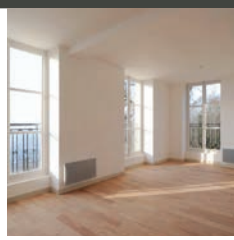
### Portefeuille à l'étude

La société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement afin de finaliser le patrimoine de la SCPI. Ces actifs n'ont à ce jour, pas fait l'objet d'une analyse en comité d'investissement.

### État locatif

Au 31 mars 2013, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de quatorze locaux commerciaux, dont dix en activité.
Les locaux commerciaux de Narbonne et Royat sont vides actuellement et vont subir prochainement des travaux d'aménagement et de rénovation avant d'être mis en location.

*Photos non contractuelles*



## INFORMATIONS

### Fiscalité

URBAN PREMIUM vous a adressé courant avril 2013, l'ensemble des documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration fiscale au titre de l'année 2012.

La date limite de dépôt de la déclaration papier est fixée au lundi 27 mai 2013 à minuit. Notez que si vous déclarez par Internet, vous disposez d'un délai supplémentaire jusqu'au 3,7 ou 11 juin 2013 selon votre département.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de réalisation au 31 décembre 2012, mentionnée dans le rapport annuel de l'année 2012 de la SCPI, soit 413,22 euros par part.

### SCPI

Fort du succès en 2012, rencontré par l'augmentation de capital de la SCPI de déficit foncier « URBAN PIERRE », intégralement souscrite, URBAN PREMIUM lance une nouvelle SCPI de déficit foncier « URBAN PIERRE 2 ».

A l'instar de la SCPI URBAN PIERRE, cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois », en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE 2 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 2 est, par conséquent, une solution patrimoniale de défiscalisation puissante et innovante, offrant une économie d'impôt jusqu'à plus de 32% du montant de la souscription.

La SCPI URBAN PIERRE 2 a reçu le visa n°13-07 de l'AMF en date du 22 mars 2013. Elle procédera à une 1re augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte à compter du 10 avril 2013 et se clôturera le 29 décembre 2014. 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 78 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

Pour toute information complémentaire : contactez votre conseiller en gestion de patrimoine habituel ou l'équipe de gestion d'URBAN PREMIUM (01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com - www.urban-premium.com).

### Rappel des conditions de souscription / retrait / cession de parts

**Augmentation de capital :** l'offre au public destinée à porter le capital social de 7 357 148 euros à 17 964 540 euros, par la souscription continue 25 136 nouvelles parts a été clôturée le 26 décembre 2012

**Prix de souscription d'une part :** le prix de souscription tous frais compris est de 500 €, dont 78 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, fixée à 12% TTC maximum du prix de souscription et qui supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA)
- les frais de recherche d'investissement à hauteur de 1% TTC.

**Jouissance des parts :** les parts souscrites, dans le cadre de la 1re augmentation de capital, ont porté jouissance avec effet 8 jours ouvrés avant la fin de l'exercice au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix, soit le 21 décembre 2011.

Les parts souscrites dans le cadre de la 2nde augmentation de capital ont porté jouissance avec effet le dernier jour du mois de la souscription, et au plus tard, le jour de la clôture de la souscription, soit le 26 décembre 2012.

**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%.

*Photos non contractuelles*

Urban Premium

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
Mail : infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com