

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°4

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2012 • PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2012





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 maximum 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

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information relatif au 3^e trimestre 2012, vous permettant de suivre de manière régulière le développement de votre SCPI URBAN PIERRE.

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 et Responsable de la gestion immobilière d'URBAN PREMIUM

**CONDITIONS
DE SOUSCRIPTION,
DE CESSION OU DE RETRAIT**

Souscription

Pour rappel, la première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE, ouverte au public le 30 août 2011, a été clôturée le 20 décembre 2011.

Une seconde augmentation de capital, validée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI URBAN PIERRE du 4 mai 2012 et visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 1^{er} juin 2012, est ouverte depuis le 18 juin 2012 et se clôturera le 26 décembre 2012.

Les conditions de souscription demeurent identiques :

Valeur nominale :	422 €
Prime d'émission :	78 €
Prix de souscription :	500 €

Les parts souscrites, dans le cadre de la 1^{re} 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 2^{de} augmentation de capital porteront 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.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 3 ans sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. L'investisseur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an.

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2011	31/03/2012	30/06/2012	30/09/2012
Nombre d'associés	198	197	204	269
Nombre de parts	17 444	17 434	17 761	23 171
Mouvements de parts	-	- 10	327	5 410
Capital social en euros	7 361 368	7 357 148	7 495 142	9 778 162
Prime d'émission en euros	1 306 602	1 305 822	1 331 328	1 753 308
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	8 667 970	8 662 970	8 826 470	11 531 470

DISTRIBUTION

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant une période nécessaire à l'acquisition du patrimoine (7 mois environ) et à la réalisation des travaux de rénovation (16 mois environ), d'une durée totale de 20 à 22 mois, ces 2 phases se chevauchant, les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

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 1^{er} semestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2013.



INVESTISSEMENTS ET ÉTAT DU PATRIMOINE



Photos non contractuelles

Patrimoine

Au 30 septembre 2012, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 3 actifs immobiliers en centre-ville du Mans, de Perpignan et de Bordeaux :

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m ²)	Prix d'acquisition hors droit hors travaux (€)
LE MANS - 10, 12,14, rue Gambetta	29/12/2011	718	1 030 000
BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme	29/12/2011	232	551 392
PERPIGNAN - 1, rue Subra	29/12/2011	662	1 100 000
TOTAL		1 680	2 681 392

Le Mans

- Deux immeubles à usage d'habitation et de commerce situés aux 10-12 et 14 rue Gambetta au Mans (72) développant une surface totale de 718 m², répartie en 288 m² de surface habitable et 430 m² de surface commerciale.
- Le prix de revient global (foncier et travaux hors droit) s'élève à 2,17 millions d'euros.
- L'arrêté de permis de construire a été délivré le 1^{er} mars 2012.
- Conformément à la date réglementaire d'ouverture du chantier prévue le 30 mai 2012, les travaux ont démarré le 1^{er} juin 2012 et se déroulent conformément au planning. La livraison prévisionnelle est envisagée au 3^e trimestre 2013.

Bordeaux

- Plusieurs lots d'habitation développant une surface de 232 m² au sein d'un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis 20-22 cours de la Somme à Bordeaux (33).
- Le prix de revient global (foncier et travaux hors droit) s'élève à 1,37 millions d'euros.
- Le permis de construire a été obtenu le 21 novembre 2011. Les recours des tiers ont été purgés définitivement en date du 16 février 2012.
- Les travaux ont démarré le 20 juin 2012, et se déroulent conformément au planning. La livraison prévisionnelle est envisagée au 1^{er} trimestre 2014.

Perpignan

- Immeuble de quatre étages à usage d'habitation et de commerce, situé à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue Subra, développant une surface totale de 666 m².
- Le prix de revient global (foncier et travaux hors droit) s'élève à 2,7 millions d'euros.
- L'arrêté de permis de construire a été délivré le 30 novembre 2011.
- Les travaux ont démarré le 1^{er} juin 2012, et se déroulent conformément au planning. La livraison prévisionnelle est envisagée au 3^e trimestre 2013.

Acquisitions à venir

La SCPI URBAN PIERRE va procéder en novembre 2012 à l'acquisition de plusieurs lots complémentaires au sein de l'immeuble sis 20-22 Cours de la Somme, pour une surface totale de 212 m².

Ces acquisitions concernent :

- un lot d'habitation développant une surface habitable de 55 m²,
- trois commerces situés en pied d'immeuble, développant une surface totale de 157 m².

Portefeuille à l'étude

La 2nde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE a pour objectif de diversifier davantage le patrimoine de la SCPI. La société de gestion analyse plusieurs opportunités d'investissement qui constitueront les investissements 2012, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.

■ Quimper

Préfecture du Finistère, 3^e ville de la région Bretagne, l'aire urbaine de Quimper compte environ 124 000 habitants. Classée ville « d'Art et d'Histoire », Quimper abrite de nombreux monuments historiques en son centre-ville tels que la Cathédrale Saint-Corentin et l'Eglise Saint-Mathieu. L'actif immobilier à l'étude se situe en centre-ville et en Secteur Sauvegardé, au pied du théâtre Cornouaille, à 500 mètres de la mairie. L'actif jouit d'une position privilégiée dans un secteur vivant, étudiant et touristique, bénéficiant également de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus et autoroutes).

Le projet porte sur la rénovation d'un bâtiment en R+3 sur rez-de-chaussée, édifié autour d'une cour intérieure offrant l'accès à un escalier desservant l'ensemble des lots.

L'actif est composé de 8 lots d'habitation (du T1 au T3 duplex) pour une surface habitable totale de 394 m² et d'un commerce en pied d'immeuble pour une surface utile de 110 m².

L'actif dispose de façades en pierre, de menuiseries en bois, de corniches et bandeaux.



INFORMATIONS

Vie sociale de la SCPI

2nde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE

Fort de l'engouement rencontré pour la SCPI URBAN PIERRE « déficit foncier » en 2011, une seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 mai 2012 et l'AMF a délivré le visa n°12-12 en date du 1^{er} juin 2012.

La période de souscription à l'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE est ouverte jusqu'au 26 décembre 2012.

La documentation réglementaire et commerciale mise à jour est disponible sur le site internet de la Société de Gestion (www.urban-premium.com) et sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

■ Toulon

Préfecture du Var et 3^e ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon rassemble une population totale d'environ 607 000 habitants en croissance continue depuis plus de 10 ans.

Implantée entre terre et mer, la ville bénéficie de nombreux atouts naturels qui participent à l'activité économique et qui font de Toulon la troisième ville de la région Provence Alpes Côte d'Azur. L'actif à l'étude se situe à proximité de l'Opéra, du boulevard de Strasbourg et de la Place de la Liberté, Epicentres de la vie Toulonnaise. Il bénéficie d'un environnement résidentiel et commercial au sein de la basse-ville et dispose de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus).

Le projet porte sur la rénovation d'un immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée, composé de 7 lots d'habitation (du studio au T3) pour une surface habitable totale de 330 m² et d'un commerce en pied d'immeuble pour une surface utile de 78 m².

■ Royat-Clermont Ferrand

Ville du Puy-de-Dôme, et de la région Auvergne, Royat fait partie de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand dont la population compte environ 450 000 habitants.

La ville est essentiellement connue pour ses eaux thermales, depuis l'installation de bains romains, qui demeurent l'un des principaux attraits de la ville.

L'actif à l'étude se situe dans le centre-ville de Royat (à 5 kilomètres de Clermont Ferrand), à proximité de la Mairie. Il bénéficie de la présence de la gare de Royat, desservant les villes de Clermont-Ferrand, Volvic et Mont-Dore.

Il s'agit d'un immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée, disposant de 15 appartements (du T2 au T4) développant une surface habitable d'environ 900 m² et de deux commerces en pied d'immeuble pour une surface utile de 360 m².

■ Marseille

Chef-lieu des Bouches-du-Rhône et 1^{re} ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Marseille est depuis 2000 à la tête de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui regroupe plus d'un million d'habitants. Ville la plus ancienne de France, Marseille est aujourd'hui le premier port français et méditerranéen ainsi que le 5^e port Européen.

Marseille est l'objet d'un grand projet de rénovation urbaine et sera en 2013 capitale européenne de la culture. L'actif se situe dans le 4^e arrondissement, à proximité de l'Hôtel de ville, de la gare Saint-Charles et du Vieux-Port. Il jouit d'un environnement touristique et résidentiel disposant de nombreux commerces, et dispose de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus, tramway et réseau autoroutier dense).

Le projet porte sur la rénovation d'un immeuble composé de 6 lots d'habitation (T3) pour une surface habitable totale de 357 m² et de 3 commerces en pied d'immeuble pour une surface utile de 380 m².

■ Bordeaux

Préfecture de la Gironde, 1^{re} ville de la région Aquitaine, l'aire urbaine de Bordeaux compte 800 000 habitants et ambitionne le cap du million d'habitants pour 2025.

La ville est en cours de réalisation d'un important projet urbain intitulé « Grand Bordeaux » d'ici 2030, portant sur sa dimension multipolaire, la rénovation et l'essor de nouveaux quartiers, ainsi que la construction des ponts Bacalan Bastide (2014) et Jean-Jacques Bosc (2017).

L'actif se situe à proximité de la rue piétonne Sainte-Catherine, de l'Hôtel de Ville et des quais. Il bénéficie d'un environnement touristique et résidentiel, disposant de nombreux commerces et de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus, tramway).

Le projet porte sur l'acquisition d'une dizaine d'appartements au sein d'un immeuble, en R+2 sur rez-de-chaussée, de 25 lots d'habitation développant une surface habitable d'environ 1 800 m².

■ Narbonne

Sous-préfecture de l'Aude et 4^e ville de la région Languedoc-Roussillon, Narbonne est la ville-centre d'une agglomération de plus de 120 000 habitants.

Commune traversée par le canal de la Robine, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, accessible par le train, Narbonne est à proximité de Perpignan et Carcassonne, à 130 km de Toulouse et 250 km de Barcelone.

L'actif se situe en centre-ville à proximité de la Mairie, jouit d'un environnement résidentiel et commercial et dispose de dessertes variées (gare TGV, réseau de bus et autoroute).



URBAN PREMIUM

Société de Gestion de portefeuille
agrée 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

Arbitrages

Néant

État locatif

Au 30 septembre 2012, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de quatre locaux commerciaux, dont trois au Mans et un à Perpignan. L'intégralité des locaux commerciaux est actuellement louée.