

# SCPI URBAN PIERRE N°3



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28/06/2016  
« Déficit foncier »

## RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2017



Urban Premium



## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN PIERRE N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

### Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

**Visa AMF initial :** n°16-07 du 28/06/2016.

**Date de création :** 19/03/2015

**Date d'expiration :** 18/03/2030 soit une durée de 15 ans

**Numéro RCS :** Paris 810 338 079

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Jean-Luc BRONSART

### Membres

M. Nicolas FOUCHERAND

M<sup>me</sup> Sandrine GAMAY

M. Jerry JARMOSZKO

M. Gérard MONNIER

M. André PERREAU

M. Gabriel ROSNOBLET

M. Renaud GABAUDE

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

### Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par  
M. Jean Claude REYDEL  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise  
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°3 en bref .....	4
 1. Rapport de la Société de Gestion. ....	5
 2. Rapport financier sur l'exercice 2017. ....	9
 3. Rapport du Conseil de Surveillance .....	9
 4. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions .....	16

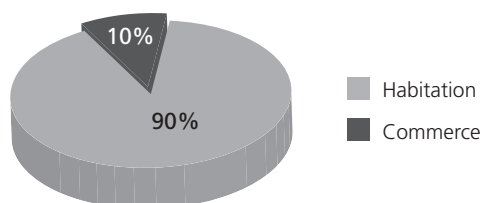
## LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2017

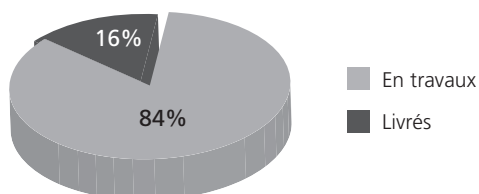
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	121 835
Nombre d'associés	1 763
Capital	52 145 380 €
Valeur de réalisation*	51 393 060 € (421,83 € par part)
Valeur de reconstitution*	62 429 404 € (512,41 € par part)
Actifs immobiliers	16
Surface du patrimoine	12 063 m <sup>2</sup> + 724 m <sup>2</sup> d'annexes
Nombre de logements	213
Nombre de commerces	11
Nombre de locataires effectifs	9
Nombre de locataires cibles	224
Taux d'occupation financier	25,75 %
Résultat par part	-1,45 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	-12,13 €

### Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2017)

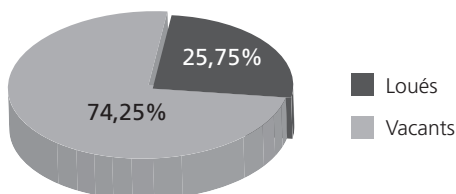
#### • Typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2017)



#### • Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



Le TOF exprimé ici porte sur 2 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.

	31-déc.-16		31-déc.-17	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	4 251 631	34,90	334 737	2,75
dont loyers	120 989	0,99	147 640	1,21
Charges	5 078 515	41,68	510 865	4,19
Résultat	-826 883	-6,79	-176 129	-1,45
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	52 145 380	428,00	52 145 380	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	51 195 519	420,20	50 864 947	417,49
Immobilisations locatives	38 779 156	318,29	50 283 893	412,72
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	121 835	-	121 835	-
Nombre d'associés	1 759	-	1 763	-
Capitalisation	60 825 300	-	60 825 300	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	39 390 447	-	50 812 005	-
Valeur comptable	51 195 519	420,20	50 864 947	417,49
Valeur de réalisation	51 806 811	425,22	51 393 060	421,83
Valeur de reconstitution	61 959 945	508,56	62 429 404	512,41
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	9 534 m <sup>2</sup>	-	12 063 m <sup>2</sup>	-
Taux d'occupation financier (%)	-	-	25,75 %	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

### Valeur vénale par zone géographique : Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	13%	6 464 471,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	87%	44 347 534,41 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	50 812 005,41 €

### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	89,46%	43 493 570,95 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	10,54%	5 125 500,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	48 619 070,94 €

### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	2 192 934,47 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	2 192 934,47 €



# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% pour 2017, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume annuel des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France).

Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

## LE RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

### Acquisitions

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à trois nouvelles acquisitions en centre-ville de PAU, ANGERS et SAINTES.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2018-2019 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 12 000 m².

Avec ces 3 acquisitions, le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3 est donc composé de 16 immeubles.

### Livraisons

Durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le premier immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3 a été livré. Il s'agit de l'immeuble de Rouen Marne, sis 59, boulevard de la Marne, acquis le 10 décembre 2015 et livré le 4 décembre 2017.

Le programme de réhabilitation a porté sur 8 appartements (du T1 bis au T4) développant une surface habitable après travaux d'environ 480 m².

Au 31 décembre 2017, un bail a d'ores et déjà été signé et 3 autres appartements sont déjà réservés.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a également été livrée d'un second immeuble situé au 12, avenue Honoré Serres. L'immeuble acquis le 27 novembre 2015 a été livré le 13 décembre 2017 et développe après travaux une surface habitable d'environ 880 m² pour 19 appartements (du T1 au T3).

Au 31 décembre 2017, 5 appartements ont d'ores et déjà été réservés.

## LES PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

Durant l'année 2018, les livraisons des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3 devraient se poursuivre.

Ainsi dans le courant du 1<sup>er</sup> Semestre 2018, devraient être livrés, les immeubles de Toulouse Metz, Hyères Or, Dinard Gardiner, Toulon Picot, Toulon Baudin, et Nîmes Bouquerie.

A la fin de l'année 2018, environ 56% du patrimoine de votre SCPI aura été livré.

Les travaux se poursuivront quant à eux normalement sur les autres immeubles constitutifs de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

## LE REGIME DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE N°3 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'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.

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 appréciée 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.

## LE CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	1 759,00	1 763,00
Nombre de parts	121 835	121 835
Nouvelles parts souscrites	62 199	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	52 145 380,00	52 145 380,00
Prime d'émission en euros	8 679 920,00	8 679 920,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	60 825 300,00	60 825 300,00

\* L'augmentation de capital s'est clôturée le 28/12/2016

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2017	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a pas recours à l'endettement.

## LES INVESTISSEMENTS 2017

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3, a procédé à l'acquisition de 3 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de rénovation sur la période 2017 – 2019, afin d'être mis en location progressivement.

### PAU - rue Alexander Taylor

Préfecture du département des Pyrénées Atlantiques en région Nouvelle Aquitaine, la ville de Pau compte environ 80 000 habitants.

L'actif immobilier acquis, se situe au coeur du centre-ville, dans la rue la plus commerçante, à quelques mètres du parc Beaumont.

Après travaux l'immeuble pourrait disposer d'une vingtaine d'appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 1 020 m².

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux

- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2018

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2019

### SAINTES – rue du Général Sarraill

L'acquisition porte sur une villa bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle érigée en R+2 sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée. disposant de quelques éléments architecturaux remarquables (balustres, lucarnes, boiseries, cheminées).

Le projet consiste en la création de 14 appartements (T1 et T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 802 m².

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2019

#### ANGERS – avenue Jeanne d'Arc

Préfecture du département de Maine et Loire, Angers est la capitale historique et place forte de l'Anjou, berceau de la dynastie des Plantagenets. L'acquisition porte sur un immeuble en R+4 situé en cœur de ville, dans un quartier très fréquenté à proximité de l'Hôtel de ville.

Le projet consiste en la réhabilitation de cet immeuble qui sera constitué après travaux de 10 lots d'habitation (du T1 au T4) pour une surface habitable estimée d'environ 628 m².

- Entreprises sélectionnée pour la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Et
- CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2019

#### LES ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

#### LA DISTRIBUTION

Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PIERRE N°3 ont été livrés dans le courant du second semestre 2017. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du premier semestre 2018.

#### LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2017

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
TOULOUSE (31) - 2 rue de Metz	Travaux en cours	10	-
TOULOUSE (31) - 12-14 avenue Honoré Serres	13/12/2017	22	2
TOULON (83) - 27 rue Picot	Travaux en cours	23	1
ROUEN (76) - 59 Boulevard de la Marne	04/12/2017	8	1
TOULON (83) - 2 rue Baudin	Travaux en cours	20	3
DINARD (35) - 19-21 rue Gardiner / rue du Petit Manoir	Travaux en cours	17	-
HYERES (83) - 6 avenue des Iles d'Or	Travaux en cours	10	-
TOULOUSE (31) - 7 rue Caffarelli	Travaux en cours	12	-
NIMES (30) - 6 Square de la Bouquerie	Travaux en cours	13	-
GARCHES (92) - 9 Avenue du Maréchal Joffre	Travaux en cours	13	-
TOULON (83) - 9 rue Hoche	Travaux en cours	10	1
CAEN (14) - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	Travaux en cours	11	1
BAYONNE (64) - 4 boulevard Jean d'Amou	Travaux en cours	10	-
PAU (64) - 18-20 rue Alexander Taylor	Travaux en cours	21	-
ANGERS (49) - 52 avenue Jeanne d'Arc	Travaux en cours	10	-
SAINTES (17) - Cours National	Travaux en cours	14	-
<b>TOTAL</b>		<b>224</b>	<b>9</b>

#### ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution du premier acompte sur dividende.

Le capital social qui s'élève actuellement à 52 145 380 € serait ramené à 50 667 521,45 € par imputation du report à nouveau tel qu'il apparait dans les comptes annuels de l'exercice 2017 dûment approuvés, soit – 1 477 835,40 €.

#### LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 16 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
TOULOUSE - 2 rue de Metz	26/11/2015	Résidentiel	616	981 084
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	26/11/2015	Résidentiel et commerce	1 055 (dont 170 m² de commerce) et 63 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 471 505
TOULON - 27 rue Picot	26/11/2015	Résidentiel et commerce	1 546 (dont 382 m² de commerce)	2 712 629
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	10/12/2015	Résidentiel	479	1 027 219
TOULON - 2 rue Baudin	15/12/2015	Résidentiel et commerce	1 020 (dont 176 m² de commerce)	1 619 300
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	28/12/2015	Résidentiel	602 et 12 m² de terrasses et 28 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 211 220
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	Résidentiel et commerce	834 (dont 260 m² de commerce) et 89 m² terrasses et balcons	3 373 320
TOULON - 9 rue Hoche	22/07/2016	Résidentiel et commerce	448 (dont 80 m² de commerce)	1 093 091
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	Résidentiel et commerce	598 (dont 70 m² de commerce) et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 119 040
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	Résidentiel	1 020 m² et 7 m² de terrasses et 31 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	Résidentiel	628 m² et 63 m² de jardins	892 000
SAINTES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarraïl	28/12/2017	Résidentiel	802 m² et 150 m² de terrasses et 24 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	674 000
<b>TOTAL</b>		<b>164 logements 11 commerces 7 parkings</b>	<b>9 648 (dont 1 138 m² de commerce) et 321 m² de terrasses, jardins, balcons et 168 m² de surfaces &lt; à 1,8m de hauteur</b>	<b>17 824 409</b>

## Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINARD - 19-21 rue Gardiner	16/12/2015	Résidentiel	819 et 200 m² de terrasses et jardins	372 533
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	16/12/2015	Résidentiel	465	274 273
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	16/12/2015	Résidentiel	583 et 35 m² de terrasses	297 878
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	31/12/2016	Parking	N/A	67 061
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	Résidentiel	548	213 198
<b>TOTAL</b>			<b>2 415</b> et 235 m² de terrasses et jardins	<b>1 224 942</b>

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes et produits divers	0,19	-	0,99	-	1,21	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	-	0,03	-	0,00	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,29</b>	<b>100%</b>	<b>1,02</b>	<b>100%</b>	<b>1,21</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>						
Commission de gestion	0,02	-	0,15	-	0,13	-
Autres frais de gestion	2,91	-	0,57	-	0,54	-
Charges locatives non récupérées	4,61	-	6,43	-	1,39	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,53</b>	<b>2571,3%</b>	<b>7,15</b>	<b>702,1%</b>	<b>2,06</b>	<b>170,2%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,62	-	0,72	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,05	-	0,36	-	-0,13	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,05</b>	<b>15,8%</b>	<b>0,98</b>	<b>96,5%</b>	<b>0,59</b>	<b>49,1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,58</b>	<b>2590,5%</b>	<b>8,13</b>	<b>798,6%</b>	<b>2,66</b>	<b>219,3%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-7,29</b>	<b>-2490,5%</b>	<b>-7,12</b>	<b>-698,6%</b>	<b>-1,45</b>	<b>-119,3%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-7,29</b>	<b>-2490,5%</b>	<b>-7,12</b>	<b>-698,6%</b>	<b>-1,45</b>	<b>-119,3%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-7,29</b>	<b>-</b>	<b>-7,12</b>	<b>-</b>	<b>-1,45</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-7,29</b>	<b>-</b>	<b>-10,68</b>	<b>-</b>	<b>-12,13</b>	<b>-</b>

\* Depuis l'origine de la société

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2017	147 640 €	323 769 €	15 982 €	219,30%

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-7,29	-10,68
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-7,29	- 7,12	-1,45
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-7,29	- 10,68	-12,13

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-16	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	60 825 300,00	-	60 825 300,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 328 073,77	-154 443,50	-8 482 517,27
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-16 833 351,14	-2 216 000,00	-19 049 351,14
- Travaux de restauration	-22 761 833,18	-9 376 722,69	-32 138 555,87
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>12 902 041,91</b>	<b>-11 747 166,19</b>	<b>1 154 875,72</b>

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017 est de 30 jours à date de facture.

**Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :**

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	24 549,55	-	6 984,71	-	17 564,84
Dettes d'immobilisations	36 432,18	-	36 432,18	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60 981,73</b>	<b>-</b>	<b>43 416,89</b>	<b>-</b>	<b>17 564,84</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission de gestion due à la Société de Gestion.

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2017.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
Valeur comptable / part	420,20	417,49	-0,65%
Valeur de réalisation / part	425,22	421,83	-0,80%
Valeur de reconstitution / part	508,56	512,41	0,76%

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	37 632 339	37 332 809	37 332 809	49 225 062	48 619 071	48 619 071
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	2 717 941	-	-	3 544 815
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>37 632 339</b>	<b>37 332 809</b>	<b>40 050 750</b>	<b>49 225 062</b>	<b>48 619 071</b>	<b>52 163 886</b>
Autres Immobilisations	1 224 942	2 057 638	2 057 638	1 224 942	2 192 934	2 192 934
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	- 78 125	-	-	- 166 111	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 146 817</b>	<b>2 057 638</b>	<b>2 057 638</b>	<b>1 058 831</b>	<b>2 192 934</b>	<b>2 192 934</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	32	32	32	900	900	900
Liquidités nettes à investir	12 416 331	12 416 331	12 416 331	580 155	580 155	580 155
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>12 416 363</b>	<b>12 416 363</b>	<b>12 416 363</b>	<b>581 055</b>	<b>581 055</b>	<b>581 055</b>
Commission de souscription	-	-	7 435 193	-	-	7 491 528
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 435 193</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 491 528</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>51 195 519</b>	<b>51 806 811</b>	<b>61 959 945</b>	<b>50 864 947</b>	<b>51 393 060</b>	<b>62 429 404</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835

## FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	1,18 €
- Frais et charges déductibles	-78,66 €
<b>= Revenus fonciers nets</b>	<b>-77,48 €</b>
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -1,45 €



## INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

### Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises les 14/03/2017 et 25/10/2017 et a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

En outre, le Conseil s'est réuni le 15 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2017 et les perspectives 2018.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance. Durant l'année 2017, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à 3 nouvelles acquisitions à Pau, Angers et Saintes.

Avec ces acquisitions, votre SCPI est désormais pleinement investie. Le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3 se compose ainsi de 16 immeubles composés de 213 logements après travaux et 11 commerces en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, au cours de l'année, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a réceptionné les deux premiers immeubles rénovés de son patrimoine, à Rouen et Toulouse.

Les travaux de rénovation des autres immeubles constitutifs de son patrimoine se sont quant à eux poursuivis normalement.

Au titre de l'exercice 2017, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à - 176 128,59 euros. La Société de Gestion n'ayant pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera donc à un montant cumulé de - 1 477 835,4 euros.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.

Le capital social qui s'élève actuellement à 52 145 380 € serait ramené à 50 667 521,45 € par imputation du report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2017 dûment approuvés soit - 1 477 835,40 euros.

Au terme de ce 3<sup>e</sup> exercice, et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 15 mars 2018

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Mixte, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

## 3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN PIERRE N°3 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 3 - S.C.P.I.,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE 3 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par

la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### **VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### **RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'exis-

tence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Paris La Défense, le 18 mai 2018*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

#### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

##### **URBAN PIERRE N°3 S.C.P.I.**

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

#### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 3 - S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

#### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

Conformément aux dispositions du chapitre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux,
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
- Des commissions d'acquisition et cession d'actifs immobiliers.
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2017, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 15 981,56 €.
- Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et cession d'actifs immobiliers.
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 50 375,36 €.

*Paris La Défense, le 18 mai 2018*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 224 942,23	2 057 637,96	1 224 942,23	2 192 934,47
Amortissements droits réels	-78 125,01	-	-166 111,09	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	15 608 408,91	37 332 809,26	22 618 829,43	48 619 070,94
Immobilisations en cours	22 023 929,91	-	26 606 232,08	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>38 779 156,04</b>	<b>39 390 447,22</b>	<b>50 283 892,65</b>	<b>50 812 005,41</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>38 779 156,04</b>	<b>39 390 447,22</b>	<b>50 283 892,65</b>	<b>50 812 005,41</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	32,01	32,01	899,61	899,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>32,01</b>	<b>32,01</b>	<b>32,01</b>	<b>32,01</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	21 839,23	21 839,23	38 299,64	38 299,64
Provisions pour dépréciation des créances	-4 345,17	-4 345,17	-8 945,17	-8 945,17
Autres créances	731 920,73	731 920,73	86 315,74	86 315,74
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>749 414,79</b>	<b>749 414,79</b>	<b>115 670,21</b>	<b>115 670,21</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	14 270 705,92	14 270 705,92	719 052,36	719 052,36
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>14 270 705,92</b>	<b>14 270 705,92</b>	<b>719 052,36</b>	<b>719 052,36</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>15 020 152,72</b>	<b>15 020 152,72</b>	<b>835 622,18</b>	<b>835 622,18</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-22 963,40	-22 963,40	-23 163,40	-23 163,40
Dettes d'exploitation	-2 375 497,95	-2 375 497,95	-96 926,76	-96 926,76
Dettes diverses	-205 457,12	-205 457,12	-134 477,34	-134 477,34
Fournisseurs d'immobilisation	-72 402,11	-72 402,11	-36 432,18	-36 432,18
Dettes Fiscales	-79 221,17	-79 221,17	-38 833,02	-38 833,02
Locataires créditeurs	-4 800,00	-4 800,00	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-49 033,84	-49 033,84	-59 212,14	-59 212,14
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-2 603 918,47</b>	<b>-2 603 918,47</b>	<b>-254 567,50</b>	<b>-254 567,50</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-2 603 918,47</b>	<b>-2 603 918,47</b>	<b>-254 567,50</b>	<b>-254 567,50</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	129,13	129,13	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>129,13</b>	<b>129,13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>51 195 519,42</b>	<b>-</b>	<b>50 864 947,33</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>-</b>	<b>51 806 810,60</b>	<b>-</b>	<b>51 393 060,09</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	52 145 380,00	-	-	52 145 380,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>52 145 380,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 145 380,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	8 679 920,00	-	-	8 679 920,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 328 073,77	-	-154 443,50	-8 482 517,27
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>351 846,23</b>	<b>-</b>	<b>-154 443,50</b>	<b>197 402,73</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-434 823,56	-866 883,25	-	-1 301 706,81
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-434 823,56</b>	<b>-866 883,25</b>	<b>-</b>	<b>-1 301 706,81</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	-176 128,59	-176 128,59
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2016	-866 883,25	866 883,25	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-866 883,25</b>	<b>866 883,25</b>	<b>-176 128,59</b>	<b>-176 128,59</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 195 519,42</b>	<b>-</b>	<b>-330 572,09</b>	<b>50 864 947,33</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	120 989,05	-	147 640,37	-
Charges facturées	1 052,00	-	12 503,66	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	394 541,77	-	154 443,50	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>516 582,82</b>	<b>-</b>	<b>314 587,53</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 052,00	-	12 503,66	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	464 232,14	-	1 769,84	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	13 564,91	-	23 686,90	-
Commissions et honoraires	578 931,39	-	193 864,65	-
Frais de contentieux	986,24	-	361,75	-
Impôts et taxes	120 323,62	-	105 189,66	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>1 179 090,30</b>	<b>-</b>	<b>337 376,46</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-</b>	<b>-662 507,48</b>	<b>-</b>	<b>-22 788,93</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	20 000,00	-
Transfert de charges d'exploitation	3 731 940,00	-	-	-
Autres produits	1,67	-	149,30	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>3 731 941,67</b>	<b>-</b>	<b>20 149,30</b>



## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2017 (SUITE)

<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	18 045,58	-	15 981,56	-
Honoraires	22 401,76	-	23 466,63	-
Frais assemblée et de conseils	26 747,09	-	21 888,10	-
Services bancaires	1 386,17	-	3 499,68	-
Cotisations et contributions	9 749,90	-	9 711,77	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	75 368,21	-	87 986,08	-
Provisions pour créances douteuses	4 345,17	-	4 600,00	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	3 741 380,52	-	6 355,14	-
<b>TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>3 899 424,40</b>	-	<b>173 488,96</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-167 482,73</b>	-	<b>-153 339,66</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	3 106,96	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS</b>	-	<b>3 106,96</b>	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Résultat financier</b>	-	<b>3 106,96</b>	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	40 000,00	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>40 000,00</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>-40 000,00</b>	-	-
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>-866 883,25</b>	-	<b>-176 128,59</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2017

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

## B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit : . . . . .

- Terrains et construction locatives : . . . . . 17 824 408,91 €
- Agencement et installations : . . . . . 4 794 420,52 €
- Immobilisations en cours : . . . . . 26 606 232,08 €
- Immobilisations incorporelles nettes : . . . . . 1 058 831,14 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : 0 €.

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : . . . . . 14 155,94 €
- Locataires douteux : . . . . . 24 143,70 €
- Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . -8 945,17 €
- Fournisseurs débiteurs : . . . . . 12 900,00 €
- Créances fiscales : . . . . . 11 142,93 €
- dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés. . . . . 3 484,00 €
- Associés sur augmentation de capital : . . . . . - €
- Débiteurs divers : . . . . . 62 272,81 €

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : . . . . . 719 052,36 €

### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires . . . . . - €

• Intérêts courus non échus	- €
• Dépôts de garantie	23 163,40 €
<b>Dettes d'exploitation :</b>	- €
• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	24 549,55 €
- dont restant dû à la Société de Gestion	17 564,84 €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	72 377,21 €

<b>Dettes diverses</b>	
• Dettes sur immobilisations	36 432,18 €
• Dettes fiscales	38 833,02 €
• Associés	- €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	14 533,03 €
• Autres dettes diverses	44 679,11 €

#### Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	1 224 942 €	-	-	1 224 942 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	15 608 409 €	2 216 000 €	-	17 824 409 €
Agencements et installations	-	4 291 089 €	-	4 291 089 €
Honoraires assistances sur travaux	-	503 331 €	-	503 331 €
Immobilisation en cours	22 023 930 €	4 582 302 €	-	26 606 232 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	32 €	868 €	-	900 €

#### Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-78 125 €	-87 986 €	-	-166 111 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-4 345 €	-4 600 €	-	-8 945 €
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-40 000 €	-	20 000 €	-20 000 €
Pour gros entretiens	-	-	-	-

#### Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE N°3, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	8 679 920 €	-
Frais constitution	-	1 372 €
Frais acquisitions	-	1 265 089 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 216 056 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	197 403 €	-

#### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2017, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

#### Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture	-1 301 706,81 €
Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à :	-176 128,59 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- €*
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à :	- €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	-1 477 835,40 €

\*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2017

#### Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2017, aucun produit constaté d'avance.

#### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	147 640,37 €
• les charges et taxes refacturées :	12 503,66 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :	- €
• les transferts de charges :	154 443,50 €

#### Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à : 154 443,50 €

#### On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	12 503,66 €
- dont charges récupérables :	1 403,72 €
- dont taxes récupérables :	11 099,94 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	1 769,84 €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	168 659,46 €
- dont taxes non récupérables :	105 189,66 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées :	23 686,90 €
- dont frais d'actes et de contentieux :	361,75 €
- dont honoraires de relocation :	1 000,00 €
- dont honoraires d'expertise :	12 936,00 €
- dont honoraires divers :	25 485,15 €

#### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les reprises pour risques et charges :	20 000,00 €
• les autres produits :	149,30 €
• les transferts de charges :	- €

## Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2017 : 15 981,56 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 64 921,32 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 8 116,63 €
- de frais d'actes et contentieux ..... 350,00 €
- des honoraires divers ..... 15 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) .. 13 023,93 €

- de frais postaux ..... 8 864,17 €
- de services bancaires ..... 3 499,68 €
- du coût du dépositaire ..... 9 173,70 €
- de la cotisation AMF ..... 538,07 €
- de la CFE ..... - €
- des jetons de présence ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- de la TVA non récupérable ..... 6 352,53 €
- des charges de gestions courantes ..... 2,61 €

## Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... 87 986,08 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 4 600,00 €
- la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations en 2016	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
TOULOUSE - 2 rue de Metz	981 084	1 524 518	2 725 471	3 706 555	12 392	2 737 863	3 718 946	-	-
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	2 471 505	1 804 549	3 272 311	5 743 816	26 737	3 299 048	5 770 554	-	-
TOULON - 27 rue Picot	2 712 629	2 242 867	4 043 267	6 755 896	12 317	4 055 584	6 768 213	-	-
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	1 027 219	751 524	1 442 910	2 470 129	52 462	1 495 372	2 522 591	-	-
TOULON - 2 rue Baudin	1 619 300	1 599 895	2 835 069	4 454 369	15 970	2 851 039	4 470 339	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	1 211 220	1 020 094	1 810 558	3 021 778	18 646	1 829 204	3 040 424	-	-
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	3 373 320	3 153 741	3 153 741	6 527 061	47 240	3 200 981	6 574 301	-	-
TOULON - 9 rue Hoche	1 093 091	1 282 589	1 282 589	2 375 681	19 249	1 301 839	2 394 930	-	-
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	1 119 040	1 458 014	1 458 014	2 577 054	27 978	1 485 991	2 605 031	-	-
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	650 000	-	-	-	3 919 502	3 919 502	4 569 502	-	-
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	892 000	-	-	-	2 379 271	2 379 271	3 271 271	-	-
SAINTES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarraill	674 000	-	-	-	2 844 958	2 844 958	3 518 958	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 824 409</b>	<b>14 837 791</b>	<b>22 023 930</b>	<b>37 632 339</b>	<b>9 376 723</b>	<b>31 400 653</b>	<b>49 225 062</b>	<b>48 619 071</b>	<b>3 393 503</b>

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations en 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
DINARD - 19-21 rue Gardiner	372 533	372 533	-	372 533	-	-
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	274 273	274 273	-	274 273	-	-
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	297 878	297 878	-	297 878	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	67 061	67 061	-	67 061	-	-
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	213 198	213 198	-	213 198	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 224 942</b>	<b>1 224 942</b>	<b>-</b>	<b>1 224 942</b>	<b>2 192 934</b>	<b>151 312</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE N°3, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

#### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### Assemblée Générale Extraordinaire

- Proposition de réduction du capital social,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
- Modification de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

### PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIEME RÉSOLUTION – Approbation des conventions

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit – 176 128,59 euros au report à nouveau.

#### SIXIEME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (417,49 €), la valeur de réalisation (421,83 €) et la valeur de reconstitution (512,41 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE N°3 au 31 décembre 2017.

#### SEPTIEME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil

de Surveillance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### HUITIEME RÉSOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

### PROJET DE RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

#### NEUVIEME RESOLUTION – Proposition de réduction du capital social

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 52 145 380 €, d'un montant de 1 477 858,55 €, le ramenant à 50 667 521,45 € par imputation du report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2017 dûment approuvés, soit – 1 477 835,40 €.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de 428 € à 415,87 € de la valeur nominale des parts sociales.

#### DIXIEME RESOLUTION – Modification de l'article VI des Statuts de la Société

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout du paragraphe suivant :

Capital social de constitution : 789 232 €

Capital social statuaire : 52 145 380 €

Capital social actuel : 50 667 521,45 € - Par décision de l'Assemblée Générale Mixte statuant sur les comptes de l'exercice 2017, le capital social est réduit de 1 477 858,55 €, pour être ramené à 50 667 521,45 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

#### ONZIEME RESOLUTION – Modification de l'article XX des Statuts de la Société

##### Article XX – Conseil de surveillance

Alinéa 2 – Organisation – Réunion et délibérations

##### Ancienne rédaction

« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »

##### Nouvelle rédaction

« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »

Le reste de l'article est sans changement

#### DOUZIEME RÉSOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

## Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (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.

## Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

## Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

# NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

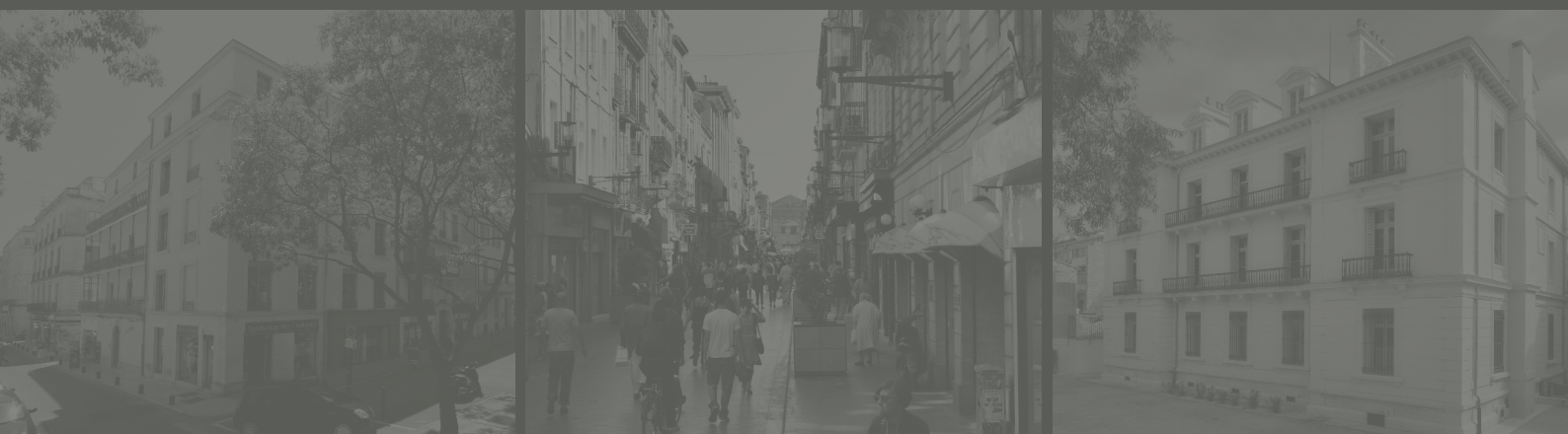
.....

.....

.....







Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°16-07 en date du 28/06/2016



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49