

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 2016



Urban Premium

Siège social : 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.



■ 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^{me} Sandrine GAMAY

M. Jerry JARMOSZKO

M. Joël LANURIEN

M. Gérard MONNIER

M. André PERREAU

■ 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

KPMG AUDIT FS I représentée par
M. Fabrice ODENT
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

Contact : 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 2016.	9
 3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
 4. Rapports du Commissaire aux Comptes	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	16

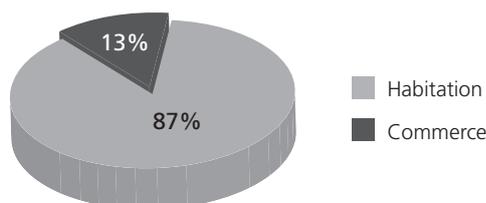
LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2016

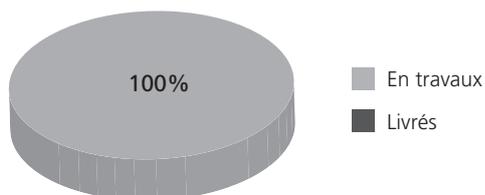
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	121 835
Nombre d'associés	1 759
Capital	52 145 380 €
Valeur de réalisation*	51 806 810,60 € (425,22 € par part)
Valeur de reconstitution*	61 959 944,83 € (508,56 € par part)
Actifs immobiliers	13
Surface du patrimoine	9 534 m ² + 404 m ² d'annexes
Nombre de logements	168
Nombre de commerces	11
Nombre de locataires effectifs	9
Nombre de locataires cibles	179
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-7,12 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	-10,68 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2016)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2016)



	31-déc.-15		31-déc.-16	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	4 218 455	71	4 251 631	35
dont loyers	11 059	0	120 989	1
Charges	4 653 278	78	5 118 515	42
Résultat	-434 824	-7	-866 883	-7
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	25 524 208	428	52 145 380	428
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	25 089 384	420,71	51 195 519	420,20
Immobilisations locatives nettes	18 151 022	304,36	38 779 156	318,29
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	59 636	-	121 835	-
Nombre d'associés	904	-	1 759	-
Capitalisation	29 725 800	-	60 825 300	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	18 551 833	-	39 390 447	-
Valeur comptable	25 089 384	420,71	51 195 519	420,20
Valeur de réalisation	25 490 195	427,43	51 806 811	425,22
Valeur de reconstitution	30 420 763	510,11	61 959 945	508,56
Surface du patrimoine (m ²)	7 410	-	9 534	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

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	16,28%	6 414 231
PARIS	-	-
PROVINCE	83,72%	32 976 216
ETRANGER	-	-
Total	100%	39 390 447

Valeur vénale par type d'actifs :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87,15%	32 536 809
BUREAUX	-	-
COMMERCES	12,85%	4 796 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	37 332 809

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	2 057 638
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	2 057 638

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1.1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000, soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016).

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%) Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement et plus précisément au sujet du prélèvement à la source.

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement anticipées et intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de garantir et de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs. Précision étant ici faite que ladite stratégie d'investissement est par ailleurs également parfaitement compatible avec une remise en cause éventuelle de la mise en place du P.A.S.

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

Augmentation de capital

La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 ayant reçu le numéro de visa 16-07 en date du 28/06/2016, s'est clôturée le 28/12/2016.

Durant l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI a permis de collecter plus de 30 M€.

La capitalisation totale de la SCPI s'élève désormais à plus de 60 M€, prime d'émission incluse.

Acquisitions

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à quatre nouvelles acquisitions en centre-ville de Garches, Toulon, Caen et de Bayonne.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2017-2019 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 9 500 m².

Avec ces 4 acquisitions, le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3 est donc composé de 13 immeubles.

LES PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 est clôturée depuis le 28 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est investie à 75%.

Durant l'année 2017, les travaux se poursuivront sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

Dans le courant du 4^e trimestre 2017, l'immeuble de Rouen Marne devrait se livrer, constituant ainsi la première livraison de votre SCPI.

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 apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016
Nombre d'associés	904	1 759
Nombre de parts	59 636	121 835
Nouvelles parts souscrites en 2016*	-	62 199
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	25 524 208	52 145 380
Prime d'émission en euros	4 201 592	8 679 920
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800	60 825 300

* L'augmentation de capital s'est clôturée le 31 décembre 2016

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, 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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2016

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3, a procédé à l'acquisition de 4 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de rénovation sur la période 2017 – 2019, afin d'être mis en location progressivement.

GARCHES (92) – Joffre

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Garches, bénéficiant d'une excellente localisation à proximité directe de la gare SNCF et des commerces de proximité.

L'immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée est un bâtiment en pierre de taille datant du XX^e siècle.

Le projet de rénovation, porte sur 12 logements (du T1 au T3) pour une surface habitable estimée d'environ 520 m².

L'immeuble dispose également d'un commerce en rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 250 m².

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2018

TOULON (83) – Hoche

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Toulon, bénéficiant d'une excellente localisation sur une artère piétonne et commerçante, dans un quartier en pleine restructuration.

L'immeuble en R+5 sur rez-de-chaussée est un bâtiment construit vers le début du XVIII^e siècle. Le projet de rénovation porte sur 9 logements (T2 et T3) pour une surface habitable estimée d'environ 350 m².

L'immeuble dispose également de deux commerces en rez-de-chaussée, d'une surface d'environ 80 m².

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2018

CAEN (14) – Boucherie

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Caen, dans le quartier Saint Ouen sur la rive gauche de l'Orne à proximité de la mairie de Caen et de l'Abbaye aux Hommes, site emblématique de la ville.

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs bâtiments articulés autour d'une petite cour intérieure. Le bâtiment principal datant de la fin du XIX^e siècle est en pierre de taille et règne sur 4 niveaux.

Le projet porte sur la réhabilitation de 10 logements (T2 au T4) qui développeront après travaux une surface habitable d'environ 528 m².

L'immeuble dispose également d'un commerce en pied d'immeuble actuellement occupé par un locataire de premier ordre.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : ROC – 1136, rue de Gautray 45590 Saint Cyr en Val
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2018

BAYONNE (64) – Amou

L'immeuble érigé en R+3 est situé au cœur du centre-ville de Bayonne, dans le quartier Saint Esprit, faubourg historique de la ville à l'identité très affirmée.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 10 lots d'habitation (T2 et T3) qui développeront après travaux une surface habitable d'environ 548 m².

- Entreprises en charge de la réalisation des travaux : Corps d'état séparés (SARL GARAT PEIO, INDEK HABITAT et SARL S.C.D)
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2018

LES ARBITRAGES 2016

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 4^e trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis en 2015 et 2016.

Les potentiels acomptes sur dividende sont envisagés à compter du 1^{er} semestre 2018.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2016

• Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants

• Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 11 locaux commerciaux. Neuf locaux commerciaux sont actuellement loués :

- 2 locataires à TOULOUSE
- 6 locataires à TOULON
- 1 locataire à Caen

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- approuver la répartition du résultat
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine
- approuver la modification de l'article XXVI des statuts de la société. En effet, en matière de détermination des revenus fonciers, compte-tenu des mesures dérogatoires prévues dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source (PAS), il est impératif, pour assurer une égalité de traitement fiscal entre les différents associés, d'adapter l'article 26 des statuts en prorogeant d'une année, soit en passant de trois à quatre exercices sociaux, l'application de la règle de plafonnement établi à 51 %.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 13 actifs immobiliers.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m ²)	Prix acquisition frais inclus 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	1 075 (dont 190 m ² de commerce)	2 471 505
TOULON - 27 rue Picot	26/11/2015	Résidentiel et commerce	1 546 (dont 382 m ² 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	1 025 (dont 183 m ² de commerce)	1 619 300
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	28/12/2015	Résidentiel	602	1 211 220
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	Résidentiel et commerce	730 (dont 210 m ² de commerce) et 182 m ² de cours, terrasses et jardins	3 373 320
TOULON - 9 rue Hoche	22/07/2016	Résidentiel et commerce	448 (dont 106 m ² de commerce)	1 093 091
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	Résidentiel et commerce	598 (dont 70 m ² de commerce) et 22 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 119 040
TOTAL			7 119 (dont 1 141 m² de commerce) et 182 m² de cours, terrasses et jardins et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	15 608 409

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Prix acquisition frais inclus hors travaux ⁽¹⁾
DINARD - 19-21 rue Gardiner	16/12/2015	Résidentiel	819 et 200 m² de terrasses et jardins	345 303
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	16/12/2015	Résidentiel	465	254 225
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	16/12/2015	Résidentiel	583	276 105
NIMES - 6 Square de la Bouquinerie	31/12/2016	Parking	N/A	58 523
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	Résidentiel	548	212 661
TOTAL			2 415 et 200m² de terrasses et jardins	1 146 817

⁽¹⁾ Le prix d'acquisition est minoré chaque année du cumul de l'amortissement de l'usufruit.

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	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,19	-	0,99	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	-	0,03	-
TOTAL DES REVENUS	0,29	100%	1,02	100%
CHARGES	-	-	-	-
Commission de gestion	-0,02	-	-0,15	-
Autres frais de gestion	-2,91	-	-0,57	-
Charges locatives non récupérées	-4,61	-	-6,43	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-7,53	- 2 571,30%	-7,15	-702,1%
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-0,62	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-0,05	-	-0,36	-
Sous total CHARGES INTERNES	-0,05	-15,8%	-0,98	-96,5%
TOTAL DES CHARGES	-7,58	- 2 590,5%	-8,13	-798,6%
RESULTAT COURANT	-7,29	- 2 490,5%	-7,12	-698,6%
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-7,29	-	-7,12	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-7,29	-	-10,68	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	120 989 €	990 981 € 18 045.58 €	NS

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	29 725 800 €	31 099 500 €	60 825 300 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 201 592 €	-4 126 481,77 €	-8 328 073,77 €
- Achat d'immeubles	-10 967 641,48 €	-5 865 709,66 €	-16 833 351,14 €
Travaux de restauration	-7 186 137,74 €	-14 837 792,17 €	-22 023 929,91 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 370 428,78 €	6 269 516,40 €	13 639 945,18 €

(*) Depuis l'origine de la société

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 2016 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 31/12/2016 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	2 375 497,95	146 197,56	5 100,00	-	2 224 200,39
Dettes d'immobilisations	72 402,11	-	72 402,11	-	-
TOTAL	2 447 900,06	146 197,56	77 502,11	-	2 224 200,39

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent aux commissions dues à la Société de Gestion.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **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	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2015/2016
	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	420,71	420,20	-0,12%
Valeur de réalisation / part	427,43	425,22	-0,52%
Valeur de reconstitution / part	510,11	508,56	-0,30%

en Euros	31/12/2015			31/12/2016		
	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	17 209 095	17 041 833	17 041 833	37 632 339	37 332 809	37 332 809
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 280 076	-	-	2 717 941
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	17 209 095	17 041 833	18 321 909	37 632 339	37 332 809	40 050 750
Autres Immobilisations	944 684	1 510 000	1 510 000	1 224 942	2 057 638	2 057 638
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-2 757	-	-	-78 125	-	-
SOUS TOTAL	941 927	1 510 000	1 510 000	1 146 817	2 057 638	2 057 638
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	32	32	32
Liquidités nettes à investir	6 938 362	6 938 362	6 938 362	12 416 331	12 416 331	12 416 331
SOUS TOTAL	6 938 362	6 938 362	6 938 362	12 416 363	12 416 363	12 416 363
Commission de souscription	-	-	3 650 492	-	-	7 435 193
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 650 492	-	-	7 435 193
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	25 089 384	25 490 195	30 420 763	51 195 519	51 806 811	61 959 945
Nombre de parts sociales au 31/12	59 636	59 636	59 636	121 835	121 835	121 835

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,91 €
- Frais et charges déductibles	-130,11 €
= Revenus fonciers nets	-129,20 €
Produits financiers	0,05 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 6,70 €

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 232 K pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises les 16/03/2016 et 16/11/2016 et a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

En outre, le Conseil s'est réuni le 14 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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 2016 et les perspectives 2017.

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. La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'est clôturée le 28 décembre 2016. Elle a permis de collecter plus de 27 millions d'euros.

Au 31 décembre 2016, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève désormais à 52 145 380 €.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à quatre nouvelles acquisitions en centre-ville de Toulon, Garches, Caen et de Bayonne. Votre Conseil de Surveillance a apprécié la qualité de ces immeubles et se félicite du savoir-faire de la Société de Gestion en la matière.

Le résultat de l'exercice 2016 de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à un montant de - 866 883,25 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Au terme de ce 2^e 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 2016, nous invitons les asso-

ciés 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 14 mars 2017

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 2016

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PIERRE 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1/ Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2/ Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3/ Vérifications et informations spécifiques

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Paris La Défense, le 17 mai 2017
KPMG Audit
Département de 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 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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 de l'Article XVIII 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 de 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 2016, votre société a comptabilisé :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 3 731 940,00 €.
- Au titre des commissions de gestion, la somme de 13 409,25 €.
- Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 33 350,99 €.
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, la somme de 169 812,50 €.

*Paris La Défense, le 17 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	10 022 957	17 041 833	15 608 409	37 332 809
Immobilisations en cours	7 186 138	-	22 023 930	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 17 209 095	= 17 041 833	= 37 632 339	= 37 332 809
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	941 927	1 510 000	1 146 817 ¹	2 057 638
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	32	32
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 140	6 140	21 839	21 839
Autres créances	879 395	879 395	731 921	731 921
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 4 345	- 4 345
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 632 181	8 632 181	14 270 706	14 270 706
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 19 069	- 19 069	- 22 963	- 22 963
Dettes d'exploitation	- 2 269 551	- 2 269 551	- 2 375 498	- 2 375 498
Dettes diverses	- 290 733	- 290 733	- 205 457	- 205 457
TOTAL II	= 7 880 289	= 8 448 362	= 13 563 051	= 14 473 872
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	129	129
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	129	129
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 25 089 384	-	= 51 195 519	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	= 25 490 195	-	= 51 806 811

Le prix d'acquisition est minoré chaque année du cumul de l'amortissement de l'usufruit.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2016

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital				
Capital souscrit	25 524 208	-	26 621 172	52 145 380
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 201 592	-	4 478 328	8 679 920
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 201 592	-	-4 126 482	-8 328 074
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-434 824	-	-434 824
Résultat de l'exercice	-434 824	-434 824	-866 883	-866 883
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	25 089 384	0	26 106 135	51 195 519

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	11 059	120 989
Charges facturées	-	1 052
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	4 201 592	4 126 482
Autres produits	-	2
Total des produits d'exploitation	4 212 651	4 248 524
Produits financiers		
Produits financiers	5 803	3 107
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	5 803	3 107
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	4 218 455	4 251 631
Solde débiteur = perte	434 824	866 883
TOTAL GÉNÉRAL	4 653 278	5 118 515

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 052
Charges d'entretien du patrimoine locatif	274 674	464 232
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	85 055	319 264
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	907	18 045,58
Commission de souscription	3 484 116	3 731 940
Frais d'acquisitions	753 900	394 542
Diverses charges d'exploitation	51 870	69 723
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 757	75 368
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	4 345
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	40 000
Autres charges	-	2
Total des charges d'exploitation	4 653 278	5 118 515
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES	4 653 278	5 118 515
Solde créditeur = bénéfice	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	4 653 278	5 118 515

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du Règlement CRC n°99-06 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.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 8e 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. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

Le Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 - Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 15 608 409 €
dont commission d'acquisition : 96 695 €
dont commission de suivi de pilotage de travaux (sur immeuble en PP) : 165 176 €
- Agencements et installations : 22 023 930 €
- Immobilisations incorporelles : 1 146 817 €⁽¹⁾

⁽¹⁾ Le prix d'acquisition est minoré chaque année du cumul de l'amortissement de l'usufruit.

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	941 927 €	204 890 €	-	1 146 817 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	10 022 957 €	5 585 451 €	-	15 608 409 €
Agencements et installations	6 617 469 €	12 963 506 €	-	19 580 975 €
Honoraires assistances sur travaux	568 669 €	1 874 286 €	-	2 442 955 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	32 €	-	32 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-2 757 €	-75 368 €	-	-78 125 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-4 345 €	-	-4 345 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 32 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 14 925 €
- Locataires douteux : 6 915 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - 4 345 €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Créances fiscales : 12 130 €
- Associés opération sur capital⁽¹⁾ : 710 406 €
- Débiteurs divers : 9 385 €

⁽¹⁾ correspond aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôts : - €
- Disponibilités en banque : 14 270 706 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

- Dettes financières : 22 963 €**
- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 22 963 €

Dettes d'exploitation : 2 375 498 €

- Dettes fournisseurs : 2 229 300 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 2 224 200,39 €) : - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 146 198 €

Dettes diverses : 205 457 €

- Dettes sur immobilisations : 72 402 €
- Dettes fiscales : 79 221 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 9 034 €
- Locataires créditeurs (Avoir à établir) : 4 800 €
- Provisions diverses : 40 000 €

Charges constatées d'avances : 129 €

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	-	1 110 646 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 216 056 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	351 846 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : - 866 883,25 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé⁽¹⁾ : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à ⁽¹⁾ : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 866 883,25 €

⁽¹⁾ La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2016

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, 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

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 120 989,05 €
- les charges et taxes refacturées : 1 052 €
- les produits financiers : 3 106,96 €
- les autres produits : 1,67 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : 1 052 €

- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 464 232,14 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 319 264,39 €
 - dont charges locatives non récupérables : 13 564,91 €
 - dont taxes non récupérables : 120 323,62 €
 - dont indemnités de résiliation de bail : 149 497,45 €
 - dont frais d'actes et contentieux : 986,24 €
 - dont honoraires d'expertises : 30 150,00 €
 - dont honoraires d'avocat : 4 742,17 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à : 18 045,58 € HT

Les frais de souscription et d'acquisition* sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis 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 2016 à : 4 126 481,77 €

- Frais de souscription : 3 731 940,00 €
- Frais d'acquisition : 394 541,77 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 69 723,27 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 5 227,60 €
- des honoraires divers 15 000,00 €
- de frais d'actes et contentieux 2 174,16 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) .. 15 195,11 €
- de frais postaux 12 306,88 €
- de services bancaires 1 386,17 €
- du coût dépositaire 8 995,00 €
- de la TVA non récupérable 9 438,35 €
- des jetons de présence - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 75 368,21 €
- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 4 345,17 €
- la dotation pour risques et charges, soit : 40 000 €

Autres charges : 2,17 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2016

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
TOULOUSE 2 rue de Metz	981 084	1 200 953	1 200 953	2 182 037	1 524 518	2 725 471	3 706 555	-	-
TOULOUSE 12-14 avenue Honoré Serres	2 471 505	1 467 762	1 467 762	3 939 267	1 804 549	3 272 311	5 743 816	-	-
TOULON 27 rue Picot	2 712 629	1 800 400	1 800 400	4 513 029	2 242 867	4 043 267	6 755 896	-	-
ROUEN 59 Boulevard de la Marne	1 027 219	691 386	691 386	1 718 605	751 524	1 442 910	2 470 129	-	-
TOULON 2 rue Baudin	1 619 300	1 235 174	1 235 174	2 854 474	1 599 895	2 835 069	4 454 369	-	-
NIMES 6 Square de la Bouquerie	1 211 220	790 464	790 464	2 001 684	1 020 094	1 810 558	3 021 778	-	-
GARCHES 9 Avenue du Maréchal Joffre	3 373 320	-	-	-	3 153 741	3 153 741	6 527 061	-	-
TOULON 9 rue Hoche	1 093 091	-	-	-	1 282 589	1 282 589	2 375 681	-	-
CAEN 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	1 119 040	-	-	-	1 458 014	1 458 014	2 577 054	-	-
TOTAL	15 608 409	7 186 139	7 186 139	17 209 096	14 837 791	22 023 930	37 632 339	37 332 809	2 575 964

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
DINARD 19-21 rue Gardiner	345 303	-	-	345 303	-	-	-	-	-
HYERES 6 avenue des Iles d'Or	254 225	-	-	254 225	-	-	-	-	-
TOULOUSE 7 rue Caffarelli	276 105	-	-	276 105	-	-	-	-	-
NIMES 6 Square de la Bouquinerie	58 523	-	-	58 523	-	-	-	-	-
BAYONNE 4 boulevard Jean d'Amou	212 661	-	-	212 661	-	-	-	-	-
TOTAL	1 146 817	-	-	1 146 817	-	-	-	2 057 638	141 977

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 ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit – 866 883,25 euros au report à nouveau.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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.

QUATRIEME RESOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (420,20 €), la valeur de réalisation (425,22 €) et la valeur de reconstitution (508,56 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE 3 au 31 décembre 2016.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 1 000 000 euros.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Joël LANURIEN de son poste de membre du Conseil de Surveillance.

Suite à la démission de Monsieur Joël LANURIEN, le Conseil de Surveillance prend acte de la candidature de Monsieur Gabriel ROSNOBLET et Monsieur Renaud GABAUDE au poste de membre du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale décide de ratifier les cooptations de Monsieur Renaud GABAUDE et Monsieur Gabriel ROSNOBLET et de les nommer aux postes de membres du Conseil de Surveillance. Ils exerceront leur mandat pour une période d'un an. Leur mandat expirera au jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice 2017.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ayant pris acte que la société KPMG Audit FS II a été absorbée, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI jusqu'à l'échéance du mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

DIXIEME RESOLUTION

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 RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale modifie l'article XXVI des statuts de la société – Affectation et répartition des résultats – comme ci-après :

Ancienne rédaction :

« Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1/ Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du déficit foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.

2/ La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3/ Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts. »

Nouvelle rédaction :

« Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des quatre premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1/ Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du déficit foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 51% de la valeur totale de souscription d'une part.

2/ La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3/ Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts. »

Le reste de l'article est sans changement

DOUXIEME RESOLUTION

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

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

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'Autorité 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.



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

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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