

# SCPI URBAN PIERRE N°3



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°15-04 de l'AMF en date du 01/04/2015

« Déficit foncier »

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2015



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

Agréée par l'AMF sous le n°GP-1000021 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°15-04 du 01/04/2015.

**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. 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](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
 <b>1. Rapport de la Société de Gestion.</b> .....	5
 <b>2. Rapport financier sur l'exercice 2015.</b> .....	9
 <b>3. Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	9
 <b>4. Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	10
 <b>5. Ordre du jour et projets de résolutions</b> .....	14

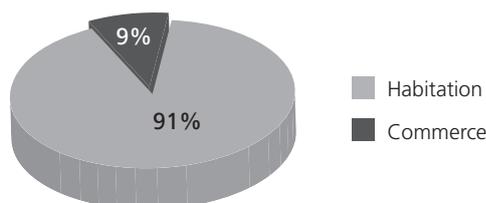
# LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2015

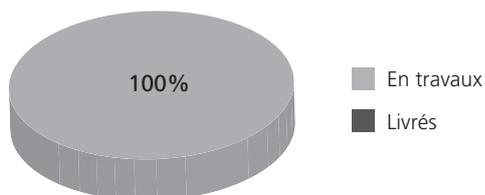
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	59 636
Nombre d'associés	904
Capital social	25 524 208 €
Valeur de réalisation	25 490 194,72 € (427,43 € par part)
Valeur de reconstitution	30 420 762,70 € (510,11 € par part)
Actifs immobiliers	9
Surface du patrimoine	7 410 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	128
Nombre de commerces	7
Nombre de locataires effectifs	6
Nombre de locataires cibles	135
Taux d'occupation moyen	N/A
Résultat par part	-7,29 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	-7,29 €

## Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2015)

### • Typologie d'actifs



### • Actifs en cours de rénovation ou livrés



31-déc.-15

En euros Par part

Compte de résultat		
Produits	4 218 455	71
dont loyers	11 059	0
Charges	4 653 278	78
Résultat	-434 824	-7
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

## Capital et autres éléments du bilan

Capital social	25 524 208	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	25 089 384	420,71
Immobilisations locatives nettes	18 151 022	304,36
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	59 636	-
Nombre d'associés	904	-
Capitalisation	29 725 800	-
Prix de souscription	-	500,00

## Patrimoine

Valeur vénale / expertise hors droits	18 551 833	-
Valeur comptable	25 089 384	420,71
Valeur de réalisation	25 490 195	427,43
Valeur de reconstitution	30 420 763	510,11
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	7 410	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	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 K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	18 551 833
ETRANGER	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>18 551 833</b>

## Valeur vénale par type de locaux :

### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	85,72%	14 608 024
BUREAUX	-	-
COMMERCES	14,28%	2 433 809
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>17 041 833</b>

### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	100%	1 510 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1 510 000</b>

# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2015 ET PERSPECTIVES 2016

La reprise du volume annuel de transactions amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 792 000, en hausse de 12,5% sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012 (selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2015).

Des éléments positifs laissent envisager un retour durable de la fluidité du marché qui s'était quelque peu grippée en 2014 :

- Les taux d'intérêts restent bas,
- Le stock de biens à vendre reste sur des niveaux contrôlés,
- Les aides, notamment fiscales, viennent en soutien du marché avec notamment la loi Pinel dans le logement neuf.

Concernant les prix, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7% contre 2,7% le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-1,6%) (selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015).

Pour le marché du neuf, selon le CGDD (Commissariat Général du Développement Durable), au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16% de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9%) que dans l'individuel groupé (+7,3%). Le prix de vente moyen des appartements diminue par rapport au troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'hexagone.

En 2016, le point de vigilance sera porté sur le marché locatif privé.

En effet, les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont souvent en baisse en France. Ils se situent à 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%).

Dans ce contexte, seule une offre de biens de qualité ouvrira la perspective d'une demande locative soutenue dans le temps.

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

### Augmentation de capital

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, lancée le 21 avril 2015, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 29 millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 29 725 800 €.

### Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à une première série de neuf acquisitions en centre-ville de Toulon, Toulouse, Dinard, Hyères, Nîmes et de Rouen.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2016-2018 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 7 200 m<sup>2</sup>.

## LES PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI URBAN PIERRE N°3 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2016. L'augmentation de capital initiale, se poursuivra jusqu'au 28 décembre 2016 et d'un montant de 30,4 millions d'euros, a d'ores et déjà été souscrite à près de 75%.

La Société de Gestion propose donc aux associés réunis en Assemblée Générale de relever le capital maximum statutaire de la SCPI afin

d'augmenter le montant de l'augmentation de capital, fixé initialement à 39 309 232 euros, à 65 000 360 euros.

Cette augmentation de capital permettra à la SCPI d'atteindre une capitalisation cible de l'ordre de 60 à 70 millions d'euros et d'envisager l'acquisition de 7 à 12 actifs supplémentaires.

Durant l'exercice 2016, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

Les travaux de rénovation relatifs aux différents actifs démarreront dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2016. Les premières livraisons sont envisagées pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

## 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.

## CAPITAL

	31/12/2015
Nombre d'associés	904
Nombre de parts	59 636
Nouvelles parts souscrites en 2015*	59 636
Prix souscription d'une part en euros*	500
Capital social en euros	25 524 208
Prime d'émission en euros	4 201 592
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	29 725 800

\* L'augmentation de capital se clôturera le 28 décembre 2016

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2015, 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2015	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## LES INVESTISSEMENTS 2015

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PIERRE N°3, a procédé à l'acquisition de 9 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de rénovation sur la période 2016 - 2018, afin d'être mis en location progressivement.

### TOULON - Picot

L'immeuble se situe en plein cœur de la ville, dans le secteur de protection du patrimoine, dans le quartier le plus prestigieux de Toulon : dans une petite rue commerçante donnant sur la place de la Liberté et parallèle au boulevard de Strasbourg. L'immeuble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

L'acquisition porte sur 22 lots d'habitation (du T2 au T3), au sein d'un immeuble en R+6, disposant d'un local commercial en rez-de-chaussée occupé par un locataire de premier ordre.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux :

CIR - 137, rue Achard 33300 Bordeaux

- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016

- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2018

### **ROUEN – Marne**

L'immeuble se situe entre le boulevard de la Marne et la rue Jean Lecanuet, à proximité immédiate de la gare. Rouen est labellisée « Ville d'art et d'histoire » et présente un patrimoine culturel remarquable.

L'acquisition porte sur 8 lots d'habitation (du T2 au T4) au sein d'une ancienne maison bourgeoise en R+2, disposant de 4 parkings sur cour.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : ETS PEREIRA – 6, rue Pierre et Marie Curie - 78140 Velizy Villacoublay
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2017

### **TOULOUSE – Rue de Metz**

L'immeuble se situe dans le périmètre sauvegardé de la ville de Toulouse et jouit d'une vue dégagée à proximité des quais et de la place du Capitole dans un secteur résidentiel et commerçant animé. L'immeuble bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

L'acquisition porte sur 10 lots d'habitation (du T2 au T3), au sein d'un immeuble en R+4. Poutres apparentes, plafonds hauts et belles cheminées ornent certains logements.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33300 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

### **TOULOUSE – Honoré Serres**

L'immeuble se situe dans le Quartier Les Chalets, à proximité du Palais des Sports, du Centre des Congrès, du Jardin Japonais et de l'université de Toulouse Capitole 1.

L'acquisition porte sur 19 lots d'habitation (du T1 au T3), au sein d'un immeuble en R+4, disposant de trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée partiellement loués.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33300 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2018

### **NIMES – Bouquerie**

L'immeuble se situe en centre-ville dans un environnement résidentiel de qualité à proximité de nombreux lieux emblématiques de la ville : Jardins de la Fontaine, de la Maison Carrée ou bien encore de l'Université.

L'acquisition porte sur 13 lots d'habitation (du T1 au T3) au sein d'un immeuble en R+3, en partie en pierre de taille. Il présente à l'intérieur de certains logements, des barres d'église (sol en pierre), des plafonds moulurés et des cheminées sont présents.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : SBPR – 460, route de Saint-Pons 34500 Béziers
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

### **TOULON – Baudin**

L'immeuble se situe en plein centre piétonnier de la ville, dans le secteur de protection du patrimoine, entre le Boulevard de Strasbourg et de la Basse Ville, dans une rue commerçante et arborée au bout de laquelle s'installe un marché.

L'acquisition porte sur 17 lots d'habitation (du T1 au T3), au sein d'un immeuble en R+7, disposant de trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée entièrement loués.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33300 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2018

### **DINARD – Gardiner**

Le projet se situe dans le quartier résidentiel de Saint-Enogat à 600 mètres de la plage, dans un environnement résidentiel de qualité.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 17 lots d'habitation (du T1 au T3), disposant de 13 parkings extérieurs, au sein d'une ancienne résidence d'un général d'empire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle devenue pension de famille en 1926, puis hôtel jusqu'à aujourd'hui.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : SUR – 34, avenue du Docteur Schinazi 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

### **TOULOUSE – Caffarelli**

L'immeuble se situe dans le périmètre d'un monument historique, l'Immeuble des Cariatides, à proximité des quartiers commerçants de la ville de Toulouse et jouit d'un emplacement au calme proche de la place Belfort.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 12 lots d'habitation (du T1 au T3), disposant de 4 parkings sur cour, caves en sous-sol, balcons et terrasses, au sein d'un immeuble en briques, typique de la ville, en R+3.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33300 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

### **HYERES – Iles d'Or**

L'immeuble se situe dans la vieille ville d'Hyères-les-Palmiers, dans le secteur du centre historique. Huit labels nationaux distinguent la qualité du cadre de vie à Hyères.

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 10 lots d'habitation (du T2 au T3) au sein d'un immeuble en R+3.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33300 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

## **LES ARBITRAGES 2015**

En 2015, 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<sup>e</sup> trimestre 2017, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>e</sup> semestre 2015.

Les potentiels acomptes sur dividende sont envisagés à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

## **LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2015**

- Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants
- Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 7 locaux commerciaux. Six locaux commerciaux sont actuellement loués :
  - 2 locataires à TOULOUSE
  - 4 locataires à TOULON

## **ASSEMBLEE GENERALE**

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- approuver la répartition du résultat
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine
- approuver l'augmentation du capital maximum statutaire, en vue du lancement d'une seconde augmentation de capital

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 9 actifs immobiliers.

### Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Prix acquisition 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 commerces	1 075 (dont 190 m² de commerce)	2 471 505
TOULON - 27 rue Picot	26/11/2015	Résidentiel et commerces	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 commerces	1 025 (dont 183 m² de commerce)	1 619 300
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	28/12/2015	Résidentiel	602	1 211 220
<b>TOTAL</b>			<b>5 343 (dont 755 m² de commerce)</b>	<b>10 022 957</b>

### Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux
DINARD - 19-21 rue Gardiner	16/12/2015	Résidentiel	1 019 (dont 200 m² de terrasses et jardins)	371 446
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	16/12/2015	Résidentiel	465	273 473
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	16/12/2015	Résidentiel	583	297 009
<b>TOTAL</b>			<b>2 067 (dont 200 m² de terrasses et jardins)</b>	<b>941 927</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.

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2015	
	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,19	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,29</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-
Commission de gestion	-0,02	-
Autres frais de gestion	-2,91	-
Charges locatives non récupérées	-4,61	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>-7,53</b>	<b>NS</b>
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-0,05	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,05</b>	<b>-15,8%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-7,58</b>	<b>NS</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-7,29</b>	<b>NS</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>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-7,29</b>	<b>-</b>

\* 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 <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2015	11 059 €	451 686 €	907 €	NS

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-7,29
Report à nouveau après affectation du résultat	-7,29

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-14	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	-	29 725 800,00 €	29 725 800,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-4 201 592,00 €	-4 201 592,00 €
- Achat d'immeubles	-	-10 964 884,00 €	-10 964 884,00 €
Travaux de restauration	-	-7 186 139,00 €	-7 186 139,00 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	-	<b>7 373 185,00 €</b>	<b>7 373 185,00 €</b>

(\*) 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 2015 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 31/12/2015 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	2 269 551,00	19 187,00	6 000,00	-	2 244 364,00
Dettes d'immobilisations	289 826,95	0,00	289 826,95	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 559 377,95</b>	<b>19 187,00</b>	<b>295 826,95</b>		<b>2 244 364,00</b>

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

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 2015.
- **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
Valeur comptable / part	420,71
Valeur de réalisation / part	427,43
Valeur de reconstitution / part	510,11

en Euros	31/12/2015		
	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
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 280 076
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>17 209 095</b>	<b>17 041 833</b>	<b>18 321 909</b>
Autres Immobilisations	944 684	1 510 000	1 510 000
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-2 757	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>941 927</b>	<b>1 510 000</b>	<b>1 510 000</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	6 938 362	6 938 362	6 938 362
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>6 938 362</b>	<b>6 938 362</b>	<b>6 938 362</b>
Commission de souscription	-	-	3 650 492
- Amortissements	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 650 492</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>25 089 384</b>	<b>25 490 195</b>	<b>30 420 763</b>
Nombre de parts sociales au 31/12	59 636	59 636	59 636

## FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,10 €
- Frais et charges déductibles	-121,41 €
= Revenus fonciers nets	-121,31 €
Produits financiers	0,04 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 7,29 €

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2015

Le Conseil s'est réuni le 17 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

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 2015 et perspectives.

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 qui les approuve sans réserve.

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3, lancée le 21 avril 2015, a été souscrite auprès du public pour un montant de près de 29 millions d'euros de collecte.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 29 725 800 €.

La souscription reste ouverte en 2016 et se clôturera le 28 décembre 2016.

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a procédé à une première série de neuf acquisitions en centre-ville de Toulon, Toulouse, Dinard, Hyères, Nîmes et de Rouen et poursuivra ses investissements durant l'année 2016.

Le résultat de l'exercice 2015 de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à un montant de - 434 823,56 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital maximum statutaire de la SCPI URBAN PIERRE N°3 de 39 309 232 euros à 65 000 360 euros, en vue de procéder à une seconde augmentation de capital dans le courant de l'année 2016.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015 et à l'augmentation du capital maximum statutaire, 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 17 mars 2016  
Pour le Conseil de Surveillance :  
M. Jean-Luc BRONSART  
Président du Conseil de Surveillance*

## 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 de 9 mois clos le 31 décembre 2015

Mesdames, 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 de 9 mois le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PIERRE N°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 dans 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.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé dans vos statuts.

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

*Paris La Défense, le 2 mai 2016  
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 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.214-76 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

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

En application de l'article L.214-76 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 société 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 2015, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 3 484 116 €.
- Au titre des commissions de gestion, la somme de 907 €.
- Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 63 753,76 €.

*Paris La Défense, le 2 mai 2016*  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2015

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2015

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	10 022 957	17 041 833
Immobilisations en cours	7 186 138	-
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	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 17 209 095</b>	<b>= 17 041 833</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	941 927	1 510 000
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	6 140	6 140
Autres créances	879 395	879 395
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	8 632 181	8 632 181
Provisions générales pour risques et charges	-	-
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	19 069	19 069
Dettes d'exploitation	2 269 551	2 269 551
Dettes diverses	290 733	290 733
<b>TOTAL II</b>	<b>= 7 880 289</b>	<b>= 8 448 362</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 25 089 384</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>= 25 490 195</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2015

	Situation de clôture 31-déc.-14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-15
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	25 524 208	25 524 208
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	4 201 592	4 201 592
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-4 201 592	-4 201 592
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	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-434 824	-434 824
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	0	25 089 384	25 089 384

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	
Produits de l'activité immobilière	-
Loyers	11 059,31
Charges facturées	-
Impôts facturés	-
Produits annexes	-
<b>Autres produits d'exploitation</b>	
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
Autres produits	-
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>4 212 651,31</b>
<b>Produits financiers</b>	
Produits financiers	5 803,43
Reprises de provisions sur charges financières	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>5 803,43</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 218 454,74</b>
Solde débiteur = perte	434 823,56
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 653 278,30</b>

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Charges immobilières</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	274 673,85
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	85 054,97
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	
Rémunération de la société de gestion	906,55
Commission de souscription	3 484 116
Frais d'acquisitions	753 900
Diverses charges d'exploitation	51 870,13
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 756,80
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Autres charges	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 653 278,30</b>
<b>Charges financières</b>	
Charges financières diverses	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 653 278,30</b>
Solde créditeur = bénéfice	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 653 278,30</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2015

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. Le premier exercice a eu une durée exceptionnelle de 9 mois.

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 8<sup>e</sup> 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.

### 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 : ..... 10 591 626,22 €  
*dont commission d'acquisition* : ..... 63 753,76 €  
*dont commission de suivi de pilotage de travaux* : ..... - €
- Agencements et installations : ..... 6 617 469 €
- Immobilisations incorporelles : ..... 941 927,20 €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 6 139,54 €
- Locataires douteux : - €

- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : 123,55 €
- Créances fiscales : 89,90 €
- Associés opération sur capital<sup>(1)</sup> : 879 181,35 €

<sup>(1)</sup> correspond aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Certificats de dépôts : ..... 0 €
- Disponibilités en banque : ..... 8 632 180,67 €

#### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, aucune provision n'a été constituée.

#### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières : ..... 19 069,22 €

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 19 069,22 €

#### Dettes d'exploitation : ..... 2 269 551 €

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fournisseurs ..... 2 250 364 €  
(dont restant dû à la Société de Gestion : 2 244 364 €) ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... - €
- Associés ..... - €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 19 187 €

#### Dettes diverses : ..... 290 732,77 €

- Dettes sur immobilisations ..... 289 826,95 €
- Dettes fiscales ..... 823,25 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 82,57 €

## Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	941 927 €	-	941 927 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	10 022 957 €	-	10 022 957 €
Agencements et installations	-	6 617 469 €	-	6 617 469 €
Honoraires assistances sur travaux	-	568 669 €	-	568 669 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

## Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-2 757 €	-	-2 757 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

## 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	4 201 592 €	-
Frais constitution	-	1 372 €
Frais acquisitions	-	716 104 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 484 116 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

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

Au 31 décembre 2015, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : ..... - 434 823,56 €  
 - La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé<sup>(1)</sup> : ..... - €  
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à <sup>(1)</sup> : ..... - €  
 Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... - 434 823,56 €

<sup>(1)</sup> la société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2015

## Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance.

## Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, 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 : ..... 11 059,31 €  
 - les charges et taxes refacturées : ..... - €  
 - les produits financiers sur certificats de dépôt : ..... 5 803,43 €

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 : ..... - €  
 - les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . 274 673,85 €  
 - les gros travaux et réparations : ..... - €  
 - le poste « autres charges immobilières » : ..... 85 054,97 €  
 - dont taxes non récupérables : ..... 5 399,01 €  
 - dont indemnités de résiliation de bail : ..... 67 055,96 €  
 - dont honoraires de relocation : ..... 1 800,00 €  
 - dont honoraires d'expertises : ..... 10 800,00 €

### 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 2015 s'établit à 906,55 € 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 2015 à :

- frais de souscription : ..... 3 484 116,00 €  
 - frais d'acquisition : ..... 753 900,00 €  
 • dont non amortis par prélèvement sur la prime d'émission : ..... 37 796,04 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 51 870,13 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . .	4 800,00 €
- de frais d'actes et contentieux . . . . .	2 920,68 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . . .	2 470,00 €
- des honoraires divers . . . . .	9 000,00 €
- de frais postaux . . . . .	1 545,00 €
- de services bancaires . . . . .	22 134,45 €
- du coût dépositaire . . . . .	9 000,00 €
- de la TVA non récupérable . . . . .	- €
- des jetons de présence . . . . .	- €

#### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 2 756,80 €
- 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 : - €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2015

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Total immobilisation locatives au 31/12/2015	Valeur vénale hors droits	Droits
TOULOUSE - 2 rue de Metz	981 084	1 200 953	2 182 037		
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	2 471 505	1 467 762	3 939 267		
TOULON - 27 rue Picot	2 712 629	1 800 400	4 513 029		
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	1 027 219	691 386	1 718 605		
TOULON - 2 rue Baudin	1 619 300	1 235 174	2 854 474		
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	1 211 220	790 464	2 001 684		
<b>TOTAL</b>	<b>10 022 957</b>	<b>7 186 139</b>	<b>17 209 096</b>	<b>17 041 833</b>	<b>1 175 886</b>

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Total immobilisation locatives au 31/12/2015	Valeur vénale hors droits	Droits
DINARD - 19-21 rue Gardiner	371 446	0	371 446		
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	273 473	0	273 473		
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	297 009	0	297 009		
<b>TOTAL</b>	<b>941 927</b>	<b>0</b>	<b>941 927</b>	<b>1 510 000</b>	<b>104 190</b>

## 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 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit - 434 823,56 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 (420,71 €), la valeur de réalisation (427,43 €) et la valeur de

reconstitution (510,11 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE N°3 au 31 décembre 2015.

#### 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 2016, 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 2016.

#### HUITIEME 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

#### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 39 309 232 Euros à 65 000 360 Euros et de modifier en conséquence l'article VII des statuts « Augmentation du capital ».

## Article VII – Augmentation du capital

### Ancienne rédaction

« Les fondateurs associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximal à 39 309 232 EUROS, en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 39 309 232 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 5 896 385 EUROS dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription. »

### Nouvelle rédaction

« Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 39 309 232 EUROS (hors prime d'émission).

## 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 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 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.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 39 309 232 EUROS à 65 000 360 EUROS.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 65 000 360 EUROS, par la création de nouvelles parts, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est sans changement.

### DIXIEME RÉOLUTION

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.

• 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 cout 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.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°15-04 en date du 01/04/2015



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