

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 2018



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. Gérard MONNIER

M. André PERREAU

M. Gabriel ROSNOBLET

M. Renaud GABAUDE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

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 2018.	9
 3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
 4. Rapports du Commissaire aux Comptes	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	16

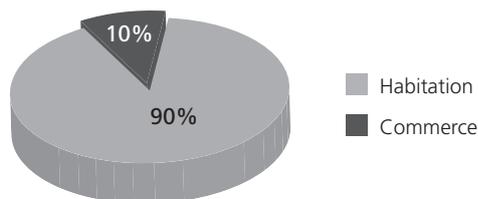
LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2018

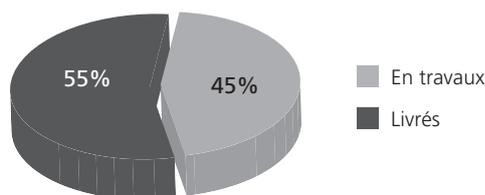
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	121 835
Nombre d'associés	1 766
Capital	50 667 521 €
Valeur de réalisation*	51 326 317 € (421,28 € par part)
Valeur de reconstitution*	62 351 945 € (511,77 € par part)
Actifs immobiliers	16
Surface du patrimoine	12 057 m ² + 738 m ² d'annexes
Nombre de logements	213
Nombre de commerces	10
Nombre de locataires effectifs	133
Nombre de locataires cibles	223
Taux d'occupation financier	94,53%
Résultat par part	1,67 €
Dividende brut par part	1,00 €
Dividende net par part	1,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2018)	0,67 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2018)

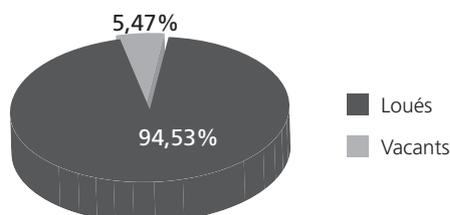
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2018)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



Le TOF exprimé ici porte sur 9 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 16 à terme.

31-déc.-17		31-déc.-18	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	334 737	2,75	827 887	6,80
dont loyers	147 640	1,21	653 403	5,36
Charges	510 865	4,19	623 988	5,12
Résultat	-176 129	-1,45	203 899	1,67
Bénéfice distribuable	-	-	203 899	1,67
Dividende ordinaire	-	-	121 835	1,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	52 145 380	428,00	50 667 521	415,87
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	50 864 947	417,49	50 947 011	418,16
Immobilisations locatives	50 283 893	412,72	50 410 832	413,76
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	121 835	-	121 835	-
Nombre d'associés	1 763	-	1 766	-
Capitalisation	60 825 300	-	59 347 465	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	50 812 005	-	50 790 138	-
Valeur comptable	50 864 947	417,49	50 947 011	418,16
Valeur de réalisation	51 393 060	421,83	51 326 317	421,28
Valeur de reconstitution	62 429 404	512,41	62 351 945	511,77
Surface du patrimoine (m ²)	12 063 m ²	-	12 057 m ²	-
Taux d'occupation financier (%)	25,75%	-	94,53%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	121 835	1,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	13%	6 479 100,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	87%	44 311 038,00 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	50 790 138,00 €

Valeur vénale par type de locaux :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	89%	43 546 703,53 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	11%	5 125 500,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	48 667 203,53 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	2 122 934,47 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	2 122 934,47 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2018 ET PERSPECTIVES 2019

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 la reprise économique entamée en 2016 se poursuit (+1,2% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). (Source : notaires de France, publication de janvier 2019).

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. (source : Clameur)

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Sur le marché du neuf, l'année 2018 est un bon millésime avec plus de 145 000 ventes estimées. Ce niveau de transaction est en léger replis par rapport à 2017 mais comparable à celui de 2016. (Source : FPI). Une raréfaction de l'offre comparativement à une demande toujours soutenue par de solide fondamentaux pourrait entraîner un ralentissement des ventes en 2019 (Source : FPI).

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. (source : Clameur)

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

Au 31 décembre 2018, 9 immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE N°3 ont d'ores et déjà été livrés. Il s'agit des immeubles de Toulouse (avenue Honoré Serres), Rouen (boulevard de la Marne), Hyères (avenue des Iles d'Or), Toulouse (rue de Metz), Dinard (rue Gardiner), Toulouse (rue Caffarelli), Toulon (rue Picot), Nîmes (square de la Bouquerie) et Toulon (rue Baudin). Cela représente 128 appartements disponibles à la location, dont 124 sont d'ores et déjà loués ou réservés.

Par ailleurs, un bail a été signé pour le local commercial situé à Garches sis 9, avenue du Maréchal Joffre. La Vie Claire, enseigne nationale, spécialiste de l'alimentation et des produits bio a pris à bail la totalité de cette surface de 460 m² (rez-de-chaussée et sous-sol) pour une durée de 9 années.

Les travaux se sont poursuivis quant à eux conformément aux calendriers sur les autres immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI.

LES PERSPECTIVES 2019 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

Durant l'année 2019, les livraisons se poursuivront.

Ainsi dans le courant de l'année 2019, devraient être livrés, les immeubles situés à Bayonne (boulevard Jean d'Amou), Toulon (rue Hoche), Caen (rue de l'ancienne Boucherie) et Garches (avenue du Maréchal Joffre), Pau (rue Alexander Taylor) et Saintes (cours National).

A la fin de l'année 2019, environ 94 % du patrimoine de votre SCPI devrait être livré.

LE REGIME DE LA SCPI

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

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2017	31/12/2018
Nombre d'associés	1 763	1 766
Nombre de parts	121 835	121 835
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	52 145 380,00	50 667 521,45
Prime d'émission en euros	8 679 920,00	8 679 943,15
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	60 825 300,00	59 347 464,60

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

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2018, une offre de cession 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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2018	-	-	-	N/S	1	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2018

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun investissement.

LES ARBITRAGES 2018

En 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 203 898,51 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2018 s'élève à 121 835 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2018 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 82 063,51 € soit 0,67 € par part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2018

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
TOULOUSE (31) - 2 rue de Metz	21/02/2018	10	10
TOULOUSE (31) - 12-14 avenue Honoré Serres	13/12/2017	21	21
TOULON (83) - 27 rue Picot	21/03/2018	23	22
ROUEN (76) - 59 Boulevard de la Marne	04/12/2017	8	8
TOULON (83) - 2 rue Baudin	25/07/2018	20	18
DINARD (35) - 19-21 rue Gardiner / rue du Petit Manoir	06/03/2018	17	17
HYERES (83) - 6 avenue des Iles d'Or	03/01/2018	10	8
TOULOUSE (31) - 7 rue Caffarelli	23/05/2018	12	12
NIMES (30) - 6 Square de la Bouquerie	29/06/2018	13	13
GARCHES (92) - 9 Avenue du Maréchal Joffre	Travaux en cours	13	1
TOULON (83) - 9 rue Hoche	Travaux en cours	10	2
CAEN (14) - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	Travaux en cours	11	1
BAYONNE (64) - 4 boulevard Jean d'Amou	Travaux en cours	10	-
PAU (64) - 18-20 rue Alexander Taylor	Travaux en cours	21	-
ANGERS (49) - 52 avenue Jeanne d'Arc	Travaux en cours	10	-
SAINTES (17) - Cours National	Travaux en cours	14	-
TOTAL		223	133

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 16 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
TOULOUSE - 2 rue de Metz	26/11/2015	Résidentiel	622	981 084
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	26/11/2015	Résidentiel et commerce	1 050 (dont 170 m² de commerce) et 70 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 471 505
TOULON - 27 rue Picot	26/11/2015	Résidentiel et commerce	1 533 (dont 382 m² de commerce)	2 712 629
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	10/12/2015	Résidentiel	479	1 027 219
TOULON - 2 rue Baudin	15/12/2015	Résidentiel et commerce	1 002 (dont 176 m² de commerce)	1 619 300
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	28/12/2015	Résidentiel	607 et 20 m² de terrasses et 27 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 211 220
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	Résidentiel et commerce	834 (dont 260 m² de commerce) et 89 m² terrasses et balcons	3 373 320
TOULON - 9 rue Hoche	22/07/2016	Résidentiel et commerce	448 (dont 80 m² de commerce)	1 093 091
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	Résidentiel et commerce	598 (dont 70 m² de commerce) et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 119 040
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	Résidentiel	1 020 m² et 7 m² de terrasses et 31 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	Résidentiel	628 m² et 63 m² de jardins	892 000
SAINTES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarrail	28/12/2017	Résidentiel	802 m² et 150 m² de terrasses et 24 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	674 000
TOTAL			9 623 (dont 1 138 m² de commerce) et 329 m² de terrasses, jardins, balcons et 174 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	17 824 409

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINARD - 19-21 rue Gardiner	16/12/2015	Résidentiel	831 et 200 m² de terrasses et jardins	372 533
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	16/12/2015	Résidentiel	458	274 273
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	16/12/2015	Résidentiel	597 et 35 m² de terrasses	297 878
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	31/12/2016	Parking	N/A	67 061
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	Résidentiel	548	213 198
TOTAL			2 434 et 235 m² de terrasses et jardins	1 224 942

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	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	-	1,21	-	6,42	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	-	0,03	-	0,00	-	0,00	-
TOTAL DES REVENUS	0,29	100,00%	1,02	100,00%	1,21	100,00%	6,42	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	0,02	-	0,15	-	0,13	-	0,67	-
Autres frais de gestion	2,91	-	0,57	-	0,54	-	1,26	-
Charges locatives non récupérées	4,61	-	6,43	-	1,39	-	1,94	-
Sous total CHARGES EXTERNES	7,53	2571,3%	7,15	702,1%	2,06	170,2%	3,87	60,3%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,62	-	0,72	-	0,72	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,05	-	0,36	-	-0,13	-	0,19	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,05	15,8%	0,98	96,5%	0,59	49,1%	0,91	14,2%
TOTAL DES CHARGES	7,58	2590,5%	8,13	798,6%	2,66	219,3%	4,78	74,5%
RESULTAT COURANT	-7,29	-2490,5%	-7,12	-698,6%	-1,45	-119,3%	1,64	25,5%
RESULTAT EXCEPTIONNEL								
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	0,04	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	0,04	-
RESULTAT	-7,29	-2490,5%	-7,12	-698,6%	-1,45	-119,3%	1,67	26,1%
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-1,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-1,00	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-7,29	-	-7,12	-	-1,45	-	0,67	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	12,13	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-7,29	-	-10,68	-	-12,13	-	0,67	-

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2018	782 222 €	582 876 €	81 664 €	74,52%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-7,29	-10,68	-12,13
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	-	-	-	12,13
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	-1,00
Résultat de l'exercice	- 7,29	- 7,12	- 1,45	1,67
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	- 7,29	- 10,68	- 12,13	0,67

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	60 825 300,00	-1 477 835,40	59 347 464,60
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 482 517,27	-	-8 482 517,27
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-19 049 351,14	-	-19 049 351,14
- Travaux de restauration	-32 138 555,87	-213 973,66	-32 352 529,53
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 154 875,72	-1 691 809,06	-536 933,34

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 2018 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 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	4	-	-	-	4
Montant total des factures concernées H.T.	-	1 139,79	-	-	-	1 139,79
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	0,21%	-	-	-	0,21%

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	41	7	2	20	70
Montant total des factures concernées H.T.	-	8 256,23	6 642,14	5 162,76	44 281,73	64 342,87
TOTAL	-	1,01%	0,81%	0,63%	5,43%	7,89%

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

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 2018.
- **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	31/12/2017	31/12/2018	Var. 2017/2018
	Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017		
Valeur comptable / part	417,49	418,16	0,16%
Valeur de réalisation / part	421,83	421,28	-0,13%
Valeur de reconstitution / part	512,41	511,77	-0,12%

en Euros	31/12/2017			31/12/2018		
	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	49 225 062	48 619 071	48 619 071	49 438 594	48 667 204	48 667 204
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 544 815	-	-	3 543 394
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	49 225 062	48 619 071	52 163 886	49 438 594	48 667 204	52 210 598
Autres Immobilisations	1 224 942	2 192 934	2 192 934	1 224 942	2 122 934	2 122 934
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	- 166 111	-	-	- 252 704	-	-
SOUS TOTAL	1 058 831	2 192 934	2 192 934	972 238	2 122 934	2 122 934
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	900	900	900	900	900	900
Liquidités nettes à investir	580 155	580 155	580 155	535 280	535 280	535 280
SOUS TOTAL	581 055	581 055	581 055	536 179	536 179	536 179
Commission de souscription	-	-	7 491 528	-	-	7 482 233
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	7 491 528	-	-	7 482 233
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	50 864 947	51 393 060	62 429 404	50 947 011	51 326 317	62 351 945
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835

FISCALITE 2018 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	5,44 €
- Frais et charges déductibles	- 5,00 €
= Revenus fonciers nets	0,43 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	1,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 1,67 €

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 348 K€ pour l'exercice 2018 pour un effectif moyen de 9 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,2 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,8 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2018 à 286 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2018.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 14 novembre 2018 et 28 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2018.

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 2018 et les perspectives 2019.

Durant l'année 2018, les livraisons des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI se sont poursuivies. Ainsi, les immeubles de Hyères, Toulouse (rue de Metz et Caffarelli), Dinard, Toulon (rue Picot et Baudin) et Nîmes sont désormais livrés.

Au 31 décembre 2018, sur les 128 appartements disponibles à la location, 124 sont loués ou réservés soit 96,8% du patrimoine livré.

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

Au titre de l'exercice 2018, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 203 898,51 euros.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2018 s'élève quant à lui à 121 835 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2018 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 82 063,51 € soit 0,67 € par part.

Au terme de ce 4^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 2018, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

La plupart des membres du Conseil de Surveillance se représente à vos suffrages. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat. Au regard de leur totale implication dans la vie de votre SCPI et la défense des porteurs des parts, nous vous invitons à émettre un avis favorable aux résolutions les concernant.

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 28 mars 2019

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 Ordinaire, 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 2018

A l'assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Paris La Défense, le 2 mai 2019

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 2018

A l'assemblée générale,

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
 - Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion,
 - Des commissions d'acquisition et 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 2018, votre société a comptabilisé en charges :
- Aucun montant au titre des commissions de souscription,
 - Au titre des commissions de gestion la somme de 81 664,30 €,
 - Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
 - Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 9 034,10 €.

Paris La Défense, le 2 mai 2019

KPMG S.A.

*Pascal Lagand
Associé*

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2018

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

	31 décembre 2017		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 224 942,23	2 192 934,47	1 224 942,23	2 122 934,47
Amortissements droits réels	-166 111,09	-	-252 704,14	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	22 618 829,43	48 619 070,94	22 646 499,35	48 667 203,53
Immobilisations en cours	26 606 232,08	-	26 792 094,27	-
SOUS-TOTAL 1	50 283 892,65	50 812 005,41	50 410 831,71	50 790 138,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	50 283 892,65	50 812 005,41	50 410 831,71	50 790 138,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-1 393,03	-1 393,03
Immobilisations financières autres que les titres de participations	899,61	899,61	899,61	899,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	32,01	32,01	-493,42	-493,42
Créances				
Locataires et comptes rattachés	38 299,64	38 299,64	64 342,87	64 342,87
Provisions pour dépréciation des créances	-8 945,17	-8 945,17	-20 798,28	-20 798,28
Autres créances	86 315,74	86 315,74	177 254,89	177 254,89
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	12 900,00	12 900,00	100,30	100,30
Créances Fiscales	11 142,93	11 142,93	5 584,59	5 584,59
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	62 272,81	62 272,81	171 570,00	171 570,00
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	115 670,21	115 670,21	220 799,48	220 799,48
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	719 052,36	719 052,36	733 026,73	733 026,73
SOUS-TOTAL 3	719 052,36	719 052,36	733 026,73	733 026,73
TOTAL III - Actifs d'exploitation	835 622,18	835 622,18	953 332,79	953 332,79
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-23 163,40	-23 163,40	-97 302,77	-97 302,77
Dettes d'exploitation	-96 926,76	-96 926,76	-108 351,48	-108 351,48
Dettes diverses	-134 477,34	-134 477,34	-211 499,41	-211 499,41
Fournisseurs d'immobilisation	-36 432,18	-36 432,18	-	-
Dettes Fiscales	-38 833,02	-38 833,02	-47 046,99	-47 046,99
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-73 617,60	-73 617,60
Créditeurs divers	-59 212,14	-59 212,14	-90 834,82	-90 834,82
SOUS-TOTAL 4	-254 567,50	-254 567,50	-417 153,66	-417 153,66
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-254 567,50	-254 567,50	-417 153,66	-417 153,66
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	50 864 947,33	-	50 947 010,84	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	51 393 060,09	-	51 326 317,13

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2018

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	52 145 380,00	-	-1 477 858,55	50 667 521,45
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	52 145 380,00	-	-1 477 858,55	50 667 521,45
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	8 679 920,00	-	23,15	8 679 943,15
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 482 517,27	-	-	-8 482 517,27
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	197 402,73	-	23,15	197 425,88
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 301 706,81	1 301 706,81	-	-
SOUS-TOTAL 3	-1 301 706,81	1 301 706,81	-	-
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2018	-	-	203 898,51	203 898,51
Acomptes sur distribution 2018	-	-	-121 835,00	-121 835,00
Résultat de l'exercice 2017	-176 128,59	176 128,59	-	-
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-176 128,59	176 128,59	82 063,51	82 063,51
TOTAL GENERAL	50 864 947,33	1 477 835,40	-1 395 771,89	50 947 010,84

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2018

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	147 640,37	-	653 403,38	-
Charges facturées	12 503,66	-	33 056,59	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	128 818,83	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	154 443,50	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	314 587,53	-	815 278,80
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 503,66	-	33 056,59	-
Travaux de gros entretiens	-	-	52,61	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 769,84	-	1 773,93	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	23 686,90	-	43 026,64	-
Commissions et honoraires	193 864,65	-	114 669,00	-
Frais de contentieux	361,75	-	69,75	-
Impôts et taxes	105 189,66	-	148 734,72	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	337 376,46	-	341 383,24
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-22 788,93	-	473 895,56
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	8 053,97	-
Reprise de provisions pour risques et charges	20 000,00	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	149,30	-	1,61	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	20 149,30	-	8 055,58

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2018 (SUITE)

Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	15 981,56	-	81 664,30	-
Honoraires	23 466,63	-	28 758,60	-
Frais assemblée et de conseils	21 888,10	-	23 355,28	-
Services bancaires	3 499,68	-	-1 147,00	-
Cotisations et contributions	9 711,77	-	11 439,84	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	87 986,08	-	87 986,08	-
Provisions pour créances douteuses	4 600,00	-	19 907,08	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	6 355,14	-	30 580,60	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	173 488,96	-	282 544,78
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-153 339,66	-	-274 489,20
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	4 552,15	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	4 552,15
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	60,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	60,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	4 492,15
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	-176 128,59	-	203 898,51

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2018

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Description du plan d'entretien

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

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et construction locatives : 17 824 408,91 €
- Agencement et installations : 4 822 090,44 €
- Immobilisations en cours : 26 792 094,27 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 972 238,09 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2018.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2018 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : -5 255,66 €
 - Locataires douteux : 69 598,53 €
 - Provisions pour dépréciation des créances : -20 798,28 €
 - Fournisseurs débiteurs : 100,30 €
 - Créances fiscales : 5 584,59 €
- dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés. 3 484,00 €
- Associés sur augmentation de capital : - €
 - Débiteurs divers : 171 570,00 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2018 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 733 026,73 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2018, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €

- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 97 302,77 €

Dettes d'exploitation : - €

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fournisseurs 1 240,09 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 107 111,39 €

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations - €
- Dettes fiscales 47 046,99 €
- Associés 73 617,60 €
- dont dividendes du 4ème trimestre 73 101,00 €
- dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 516,60 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 70 274,82 €
- Autres dettes diverses 20 560,00 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2017	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	1 224 942 €	-	-	1 224 942 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 824 409 €	-	-	17 824 409 €
Agencements et installations	4 291 089 €	1 055 €	-	4 292 144 €
Honoraires assistances sur travaux	503 331 €	26 615 €	-	529 946 €
Immobilisation en cours	26 606 232 €	185 862 €	-	26 792 094 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	900 €	-	-	900 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2017	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-166 111 €	-86 593 €	-	-252 704 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-8 945 €	-19 907 €	-8 054 €	-20 798 €
Provisions				
Pour risques	-20 000 €	-	-	-20 000 €
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	8 679 943,15 €	-
Frais constitution	-	1 372,04 €
Frais acquisitions	-	1 302 885,27 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 178 259,96 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	197 425,88 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2018, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture - €

Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à : 203 898,51 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 48 734,00 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à : 73 101,00 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 82 063,51 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2018, aucun produit constaté d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2018, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 653 403,38 €
- les charges et taxes refacturées : 33 056,59 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 128 818,83 €
- les transferts de charges : - €

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2018 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 33 056,59 €
- dont charges récupérables : 4 770,64 €
- dont taxes récupérables : 28 285,95 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 1 773,93 €
- les gros travaux et réparations : 52,61 €
- le poste « autres charges immobilières » : 306 500,11 €
- dont taxes non récupérables : 148 734,72 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 43 026,64 €
- dont frais d'actes et de contentieux : 69,75 €
- dont honoraires de relocation : 71 441,51 €
- dont honoraires d'expertise : 4 150,00 €
- dont honoraires divers : 39 077,49 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises pour risques et charges : - €
- les autres produits : 1,61 €
- les transferts de charges : - €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2018 : 81 664,30 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2018 à : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 92 987.12 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 8 701,67 €
- de frais d'actes et contentieux 56,93 €
- des honoraires divers 20 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) .. 13 038,71 €

- de frais postaux 10 316,57 €
- de services bancaires -1 147,00 €
- du coût du dépositaire 11 022,99 €
- de la cotisation AMF 416,85 €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables 10 920,61 €
- de la TVA non récupérable 19 658,69 €
- des charges de gestions courantes 1,30 €

Dotations aux amortissements et provisions

- Elles sont constituées essentiellement de :
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 87 986,08 €
 - l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 19 907,08 €
 - la dotation pour risques et charges, soit : - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2018

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations en 2017	Travaux 2018	Travaux immobilisés au 31/12/2018	Total immobilisations en 2018	Valeur vénale hors droits	Droits
TOULOUSE - 2 rue de Metz	981 084	12 392	2 737 863	3 718 946	4 154	2 742 017	3 723 100	-	-
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	2 471 505	26 737	3 299 048	5 770 554	3 417	3 302 465	5 773 971	-	-
TOULON - 27 rue Picot	2 712 629	12 317	4 055 584	6 768 213	9 106	4 064 690	6 777 319	-	-
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	1 027 219	52 462	1 495 372	2 522 591	2 335	1 497 707	2 524 926	-	-
TOULON - 2 rue Baudin	1 619 300	15 970	2 851 039	4 470 339	4 995	2 856 034	4 475 334	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	1 211 220	18 646	1 829 204	3 040 424	3 662	1 832 866	3 044 086	-	-
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	3 373 320	47 240	3 200 981	6 574 301	13 613	3 214 594	6 587 914	-	-
TOULON - 9 rue Hoche	1 093 091	19 249	1 301 839	2 394 930	6 710	1 308 549	2 401 640	-	-
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	1 119 040	27 978	1 485 991	2 605 031	3 498	1 489 489	2 608 529	-	-
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	650 000	3 919 502	3 919 502	4 569 502	57 182	3 976 684	4 626 684	-	-
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	892 000	2 379 271	2 379 271	3 271 271	50 674	2 429 945	3 321 945	-	-
SAINTEES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarraill	674 000	2 844 958	2 844 958	3 518 958	54 186	2 899 144	3 573 144	-	-
TOTAL	17 824 409	9 376 723	31 400 653	49 225 062	213 532	31 614 185	49 438 594	48 667 204	3 396 912

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations en 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2018	Total immobilisations en 2018	Valeur vénale hors droits	Droits
DINARD - 19-21 rue Gardiner	372 533	-	372 533	-	372 533	-	-
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	274 273	-	274 273	-	274 273	-	-
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	297 878	-	297 878	-	297 878	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	67 061	-	67 061	-	67 061	-	-
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	213 198	-	213 198	-	213 198	-	-
TOTAL	1 224 942	-	1 224 942	-	1 224 942	2 122 934	146 482

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

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2018,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2018,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbation des conventions

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

TROISIEME RESOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIEME RESOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIEME RESOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2018

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Résultat de l'exercice 2018 : 203 898,51 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : - €
- Total Bénéfice distribuable : 209 898,51 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 121 835 € et le solde au report à nouveau soit 82 063,51 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 1€ et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIEME RESOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (418,16 €), la valeur de réalisation (421,28 €) et la valeur de reconstitution (511,77 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE N°3 au 31 décembre 2018.

SEPTIEME RESOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2019, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RESOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de

12 membres au plus, désignés parmi les associés. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente de Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIEME RESOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

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

ANNEXE – URBAN PIERRE N°3

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jean Luc BRONSART
- Monsieur Nicolas FOUCHERAND
- Madame Sandrine GAMAY
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Gérard MONNIER
- Monsieur André PERREAU
- Monsieur Gabriel ROSNOBLET

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PIERRE N°3
1	Jean Luc BRONSART	Retraité	23
2	Renaud GABAUDE	Médecin Généraliste	100
3	Jerry JARMOSZKO	Conseiller patrimonial	33
4	Gabriel ROSNOBLET	Expert-Comptable	340

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PIERRE N°3
1	Christian BOIVINEAU	Cadre Commercial	40
2	Gilles CALMES	Directeur d'Hôpital	24
3	Thierry DELEUZE	Cadre Investissement	10
4	Laurent DROUIN	Responsable Commercial	148
5	Bruno DUBOIS	Retraité	20
6	Franck GENTZBIT-TEL	Directeur Général	10
7	Jean-François KUENTZ	Pharmacien	100
8	Annie LE COZ – GAU-THIER	Médecin du personnel	30
9	Pascal LEROUX	Directeur Général	36
10	Nicolas MAGAUD	Enseignant – Chercheur	40
11	Bernard MAZADE	Ingénieur télécommunication	50
12	Christophe MAZUAY	Ingénieur Pétrochimie	10
13	Jean Philippe RICHON	Docteur en chirurgie dentaire	120
14	SCI COSTE		60

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

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

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

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



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