

SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « MALRAUX »
ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2016



Urban Premium



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX » ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°16-06 du 17/06/2016.

Date de création : 16/06/2016

Date d'expiration : 15/06/2031

Numéro RCS : Paris 821 001 856

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2016

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Alain WALDMAN

M. Frédéric BODART

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ

M. Didier DESPRES

M. Jacques DESMYTTERE

M. Pierre-Francois KALTENBACH

■ 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. Malcolm MCLARTY
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	4
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
 4. Comptes de l'exercice 2016	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 EN BREF

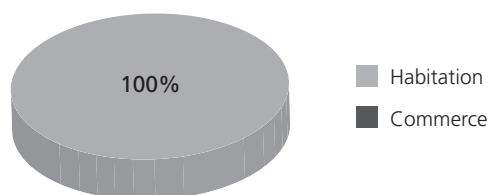
Situation au 31/12/2016

Date de création	16/06/2016
Régime	Malraux
Nombre de parts	30 028
Nombre d'associés	489
Capital (nominal)	12 671 816 €
Valeur de réalisation*	12 542 040,05 € (417,68 € par part)
Valeur de reconstitution*	14 451 199,68 € (481,26 € par part)
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 616 m ²
Nombre de logements	27 (du T2 au T4)
Nombre de commerces	0
Nombre de locataires effectifs	0
Nombre de locataires cibles	27
Taux d'occupation	N/A
Résultat par part	-1,41 €
Dividende brut par part	0 €
Dividende net par part	0 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	-1,41 €

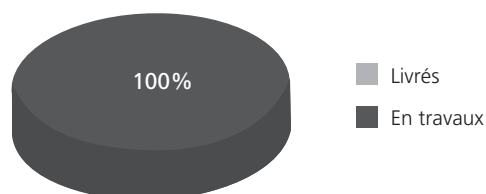
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)



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



• Actifs livrés loués ou vacants (en % des valeurs vénables)

Néant

	31-déc.-16	
	En euros	Par part

Compte de résultat		
Produits	2 151 775	72
dont loyers	-	-
Charges	-2 193 997	-73
Résultat	-42 222	-1
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	12 671 816	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	12 729 953	423,94
Immobilisations locatives	2 724 372	90,73
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	30 028	-
Nombre d'associés	489	-
Capitalisation	14 923 950	-
Prix de souscription	-	500,00

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	2 536 459	-
Valeur comptable	12 729 953	423,94
Valeur de réalisation	12 542 040	417,68
Valeur de reconstitution	14 451 200	481,26
Surface du patrimoine (m ²)	1 616	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-

Distribution		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	2 536 K€
ETRANGER	-	-
Total	100%	2 536 K€

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale [R1]	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	2 536 K€
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	2 536 K€

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2017 conservent toutes leur attractivité.

Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2018.

A noter que pour les années suivantes, les réductions d'impôts seront prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Augmentation de capital

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, troisième SCPI Malraux lancée par URBAN PREMIUM et disposant d'un capital maximum statutaire de 26 080 022 euros, a reçu le visa n°16-06 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 17 juin 2016.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 ouverte le 30 juin 2016 a permis de collecter plus de 14,1 millions d'euros sur l'exercice 2016.

Au 31 décembre 2016, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'élève à 14 923 950 euros.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé en 2016 à ses premières acquisitions en secteur sauvegardé de Bayonne, Nancy et Arles.

Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2017-2018 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 1 616 m².

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

La souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 reste ouverte en 2017 et se clôturera le 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2016, la première augmentation de capital, a été souscrite pour plus de 14,1 millions d'euros, soit plus de 60% du montant initialement prévu. Il est envisagé d'augmenter le capital maximum statutaire de 26 080 022 euros à 34 520 022 euros. Le nouveau capital maximum statutaire permettra de procéder à une seconde augmentation de capital qui aura notamment pour objectif, une plus grande diversification du patrimoine de la SCPI. Durant l'exercice 2017, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers supplémentaires afin de finaliser la constitution du patrimoine de la SCPI.

Tous les actifs acquis en 2016, feront l'objet de travaux de rénovation durant la période 2017-2018.

REGIME DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Pour les souscriptions réalisées en 2016, le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite pluriannuelle et globale de 400 000 € appréciée, par foyer fiscal, sur une période de quatre années consécutives, pour les immeubles situés en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé ou assimilés.

De plus et désormais, lorsque la fraction de la réduction d'impôt « MALRAUX » imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

CAPITAL

	31/12/2016
Nombre d'associés	489
Nombre de parts	30 028
Nouvelles parts souscrites en 2016*	30 028
Prix souscription d'une part en euros*	500
Capital social en euros	12 671 816
Prime d'émission en euros	2 252 134
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	14 923 950

* L'augmentation de capital se clôturera le 31/12/2017

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2016

Durant l'exercice 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à ses 3 premières acquisitions en secteur sauvegardé de Bayonne, Nancy et Arles.

• ARLES (13) – 29 rue de l'Amphithéâtre

L'acquisition porte sur un immeuble à usage d'habitation, situé en plein cœur du centre-ville d'Arles, en secteur sauvegardé. L'actif immobilier bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des Arènes. Cet ensemble immobilier, érigé en R+4, fera l'objet d'une rénovation en profondeur.

Le projet porte sur la réhabilitation de 10 appartements du T2 au T3 pour une surface habitable après travaux d'environ 519 m². L'immeuble dispose de quelques éléments de patrimoine et architecturaux notables tels qu'un escalier en pierre, des poutres apparentes, des portes à panneaux moulurés ou encore des cheminées,

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : Appel d'offres en cours

- Démarrage des travaux prévisionnel : 2^e trimestre 2017

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2018

Cet immeuble a été acquis auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

• BAYONNE (64) – 11 rue Poissonnerie

L'acquisition porte sur un immeuble à usage d'habitation, situé en plein cœur du centre-ville Bayonnais et en secteur sauvegardé. L'actif immobilier jouit d'un emplacement exceptionnel au cœur des monuments de la

ville, à proximité immédiate de la Cathédrale Sainte-Marie de Bayonne. L'immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée s'articule autour d'une cour intérieure et d'une cage d'escalier surplombées d'une verrière métallique à deux pans.

Le projet porte sur la réhabilitation de 10 appartements du T2 au T4 pour une surface habitable après travaux d'environ 659 m².

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2018

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

• NANCY (54) – 48 rue des 4 Eglises

L'acquisition porte sur un immeuble à usage d'habitation, situé en plein cœur du centre-ville de Nancy, à proximité de la place Stanislas et du parc Charles III.

L'immeuble en R+2+combles sur rez-de-chaussée est composé de deux bâtiments autour d'une cour intérieure.

Le projet porte sur la réhabilitation de 7 appartements du T2 au T4 pour une surface habitable après travaux d'environ 439 m². L'immeuble dispose de quelques éléments de patrimoine et architecturaux notables tels que des planchers bois, plafonds moulurés, soubassement en bois, cheminées et portes ouvragées.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2018

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

La société de gestion précise que la société France Pierre Patrimoine est filiale de la société FL Holding, elle-même actionnaire de la société Urban Premium.

ARBITRAGES 2016

En 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a réalisé aucun arbitrage. Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2016

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

• Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 ne dispose pas de locataires.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient être envisagés à compter du second semestre 2019.

L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura notamment à approuver la répartition du résultat, prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine et approuver l'augmentation du capital maximum statutaire, en vue du lancement d'une seconde augmentation de capital.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est propriétaire de 3 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BAYONNE - Rue Poissonnerie (VIR)	30/12/2016	Habitation	659	1 208 263 €
NANCY - Rue des 4 églises (VIR)	29/12/2016	Habitation	439	661 109 €
ARLES - Rue de l'amphithéâtre	29/12/2016	Habitation	519	855 000 €
TOTAL			1 616	2 724 372 €

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2016	
	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	n/a
CHARGES	-	-
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	1,41	-
Charges locatives non récupérées	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,41	n/a
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,41	-
RESULTAT COURANT	-1,41	-
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,41	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,41	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	-	42 222 €	n/a

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

En € par part	2016
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	-1,41
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,41

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	14 923 950,00 €	14 923 950,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-
+ Emprunts	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 151 775,23 €	-2 151 775,23 €
- Achat d'immeubles	-2 724 372,00 €	-2 724 372,00 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	10 047 802,77 €	10 047 802,77 €

[*] Depuis l'origine de la société

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2016 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	1 311 716,23	0,00	2 250,00	0,00	1 309 466,23
Dettes d'immobilisations	2 400,00	0,00	2 400,00	0,00	-
TOTAL	1 314 116,23	0,00	4 650,00	0,00	1 309 466,23

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2016.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Les valeurs par part se présentent comme suit :

En euros	31/12/2016
Valeur comptable / part	423,94
Valeur de réalisation / part	417,68
Valeur de reconstitution / part	481,26

en Euros	31/12/2016		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	2 724 372	2 536 459	2 536 459
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	175 016
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	2 724 372	2 536 459	2 711 475
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	10 005 581	10 005 581	10 005 581
SOUS TOTAL	10 005 581	10 005 581	10 005 581
Commission de souscription	-	-	1 734 144
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 734 144
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	12 729 953	12 542 040	14 451 200
Nombre de parts sociales au 31/12	30 028	30 028	30 028

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-
= Revenus fonciers nets	-
Produits financiers	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 1,41 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

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

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

Disposition de contrôle interne :

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

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

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni le 28 février 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveil-

lance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à l'acquisition de trois actifs immobiliers situés en centre-ville d'Arles, Bayonne et Nancy. Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location. Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à -42 221,72 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

Au terme de ce 1er exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital maximum statutaire de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 de 26 080 022 EUROS à 34 520 022 EUROS, en vue de procéder à une augmentation de capital dans le courant de l'année 2017.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter favorablement 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 28 février 2017

Pour le Conseil de Surveillance

M. Renaud GABAUDÉ

Président du Conseil de Surveillance

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO 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 6 mois clos le 31 décembre 2016

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 de 6 mois clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO 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 vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 25 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO N°3 - S.C.P.I.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

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

Au cours de l'exercice 2016, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 1 709 829,00 €.
- Aucun frais au titre des commissions de gestion.
- Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 16 346,23 €.

Paris La Défense, le 25 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	855 000	835 909
Immobilisations en cours	1 869 372	1 700 550
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Commissions de souscription	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I	2 724 372	2 536 459
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	555 406	555 406
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	10 857 362	10 857 362
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 1 404 787	- 1 404 787
Dettes diverses	- 2 400	- 2 400
TOTAL II	10 005 581	10 005 581
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL III	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	12 729 953	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	12 542 040

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

	Situation de clôture 01-janv.-16	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	12 671 816	12 671 816
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	2 252 134	2 252 134
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-2 151 775	-2 151 775
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-42 222	-42 222
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	12 729 953	12 729 953

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	
Produits de l'activité immobilière	-
Loyers	-
Charges facturées	-
Impôts facturés	-
Produits annexes	-
Autres produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Transfert de charges d'exploitation	2 151 775
Autres produits	-
Total des produits d'exploitation	2 151 775
Produits financiers	
Produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
Total des produits financiers	-
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	-
TOTAL DES PRODUITS	2 151 775
Solde débiteur = perte	42 222
TOTAL GÉNÉRAL	2 193 997

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	148
Charges d'exploitation de la société	
Rémunération de la société de gestion	16 346
Commission de souscription	1 709 829
Frais d'acquisitions	425 600
Diverses charges d'exploitation	42 074
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Autres charges	-
Total des charges d'exploitation	2 193 997
Charges financières	
Charges financières diverses	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
Total des charges financières	-
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
Total des charges exceptionnelles	-
TOTAL DES CHARGES	2 193 997
Solde créditeur = bénéfice	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 193 997

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999.

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

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

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 8^e année.

La colonne valeurs estimées de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base des évaluations communiquées par un expert indépendant nommé par l'assemblée générale de la SCPI. La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

Le premier exercice a débuté par l'immatriculation de la SCPI au Registre des Commerces et des Sociétés le 16 juin 2016 et s'est achevé le 31 décembre 2016.

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

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

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 855 000 €
- dont commission de suivi de pilotage de travaux : - €
- Agencement et installations : - €
- Immobilisations en cours : 1 869 372 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2016.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales : - €
- Débiteurs divers : - €
- Autres créances⁽¹⁾ : 555 406 €

⁽¹⁾ Les autres créances correspondent essentiellement aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Valeurs mobilières de placement : - €
- Disponibilités en banque : 10 857 362 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie - €

Dettes d'exploitation et dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Dettes fournisseurs 1 311 716 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 309 466,23 €) - €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations 2 400 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 93 071 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N 1 ^{er} janvier 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	855 000 €	-	855 000 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	1 869 372 €	-	1 869 372 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N 1 ^{er} janvier 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	2 252 134 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	441 946 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 709 829 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	100 359 €	-

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Aucun produit n'a été constaté sur la période

Charges immobilières

On distingue :

- le poste « autres charges immobilières » : 148 €
 - dont les charges locatives et copropriétés non récupérées : .. 148 €
 - dont les commissions et honoraires : - €
 - dont Honoraires et expertises liés à l'acquisition, repris sur la prime d'émission : - €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : - 42 221,72 €

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

Le solde non distribué, à reporter à nouveau,

s'établit donc à : - 42 221,72 €

et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion dans la limite de l'assiette disponible.

La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à 0 €.

Les commissions de souscription et 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 2016 à :

- Commissions de souscription : 1 709 829 €
- Frais d'achat du patrimoine (Honoraires, commissions et expertises d'acquisition) : 441 946 €

*Conformément aux statuts de la SCPI, 0,50% HT du prix d'acquisition ou du prix de cession de l'actif immobilier acquis seront perçus par la

Société de Gestion au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers 16 346 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 42 073,72 €, sont constituées notamment :

- Des honoraires du commissaire aux comptes 4 800,00 €
- De frais d'actes et contentieux 809,00 €
- Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 3 434,00 €
- Des honoraires d'expertises 6 492,00 €
- Des honoraires divers 2 250,00 €
- De frais postaux 4 050,00 €
- De services bancaires 13 620,72 €
- De la TVA non récupérable

- Des indemnités d'éviction 528,00 €
- De la cotisation AMF 6 090,00 €
- Du coût dépositaire

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- 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 2016

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations locatives au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
BAYONNE - Rue Poissonnerie (VEFA)	1 208 263	-	-	1 208 263		
NANCY - Rue des 4 églises (VEFA)	661 109	-	-	661 109		
ARLES - Rue de l'Amphithéâtre	855 000	-	-	855 000		
TOTAL	2 724 372	-	-	2 724 372	2 536 459	175 016

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports, des comptes et affectation du résultat,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -42 221,72 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 va-

leur comptable (423.94 €), la valeur de réalisation (417.68 €) et la valeur de reconstitution (481.26 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO N°3 au 31 décembre 2016.

SIXIEME RESOLUTION

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ayant pris acte que la société KPMG Audit FS II a été absorbée, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI jusqu'à l'échéance du mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

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 26 080 022 Euros à 34 520 022 Euros et de modifier en conséquence l'article VII « Augmentation du capital » des statuts.

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 26 080 022 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 26 080 022 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins,

soit 3 912 003 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 34 520 022 EUROS (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 26 080 022 EUROS à 34 520 022 EUROS.

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.

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 34 520 022 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 RÉSOLUTION

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 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°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016



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