

# 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 2017



Urban Premium



## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### Siège social :

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

## ■ La SCPI

URBAN 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

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### 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

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

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

## ■ Informations






### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

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

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

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| La SCPI URBAN 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 2017 .....              | 10 |
|  5. Ordre du jour et projets de résolutions ..... | 14 |

## LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 EN BREF

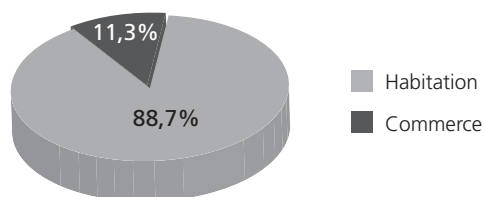
Situation au 31/12/2017

|  |  |
|--|--|
| Date de création   | 16/06/2016                             |
| Régime   | Malraux                                |
| Nombre de parts  | 61 797                                 |
| Nombre d'associés  | 852                                    |
| Capital (nominal)  | 26 078 334 €                           |
| Valeur de réalisation*   | 25 256 036,90 €<br>(408,69 € par part) |
| Valeur de reconstitution*                                      | 29 505 409,48 €<br>(477,46 € par part) |
| Actifs immobiliers   | 6                                      |
| Surface du patrimoine  | 4 663 m <sup>2</sup>                   |
| Nombre de logements  | 72 (du T1 au T4)                       |
| Nombre de commerces  | 3                                      |
| Nombre de locataires effectifs                                 | 0                                      |
| Nombre de locataires cibles                                    | 75                                     |
| Taux d'occupation  | N/A                                    |
| Résultat par part  | -3,36 €                                |
| Dividende par part (hors PFL)                                  | 0 €                                    |
| Dividende (y. c. PFL)  | 0 €                                    |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) | -4,04 €                                |

\* Voir glossaire en fin de rapport

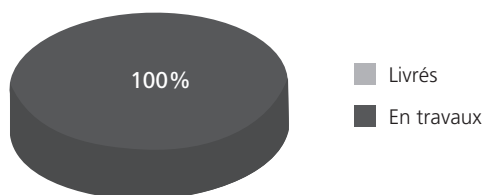
### Composition du patrimoine immobilier

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



\* La valeur vénale rapportée aux immobilisations

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



#### • Taux d'Occupation Financier

N/A

|                           | 31-déc.-16 |          | 31-déc.-17 |          |
|---------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                           | En euros   | Par part | En euros   | Par part |
| <b>Compte de résultat</b> |            |          |            |          |
| Produits                  | 2 151 775  | 72       | 2 578 341  | 42       |
| dont loyers               | -          | -        | 0          | 0        |
| Charges                   | -2 193 997 | -73      | -2 785 806 | -45      |
| Résultat                  | -42 222    | -1       | -207 465   | -3       |
| Bénéfice distribuable     | -          | -        | -          | -        |
| Dividende ordinaire       | -          | -        | -          | -        |
| Dividende exceptionnel    | -          | -        | -          | -        |

| <b>Capital et autres éléments du bilan</b> |            |        |            |        |
|--|------------|--------|------------|--------|
| Capital social                             | 12 671 816 | 422,00 | 26 078 334 | 422,00 |
| Capital social en cours de souscription    | -          | -      | -          | -      |
| Total des capitaux propres                 | 12 729 953 | 423,94 | 25 828 647 | 417,96 |
| Immobilisations locatives                  | 2 724 372  | 90,73  | 10 770 047 | 174,28 |
| Dettes bancaires                           | -          | -      | -          | -      |
| Nombre de parts                            | 30 028     | -      | 61 797     | -      |
| Nombre d'associés                          | 489        | -      | 852        | -      |
| Capitalisation                             | 14 923 950 | -      | 30 808 450 | -      |
| Prix de souscription                       | -          | 500,00 | -          | 500,00 |

| <b>Patrimoine</b>                       |            |        |            |        |
|---|------------|--------|------------|--------|
| Valeur vénale / expertise hors droits   | 2 536 459  | -      | 10 197 437 | -      |
| Valeur comptable                        | 12 729 953 | 423,94 | 25 828 647 | 417,96 |
| Valeur de réalisation                   | 12 542 040 | 417,68 | 25 256 037 | 408,69 |
| Valeur de reconstitution                | 14 451 200 | 481,26 | 29 505 409 | 477,46 |
| Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> ) | 1616       | -      | 4663       | -      |
| Taux d'occupation financier moyen (%)   | N/A        | -      | N/A        | -      |

| <b>Distribution</b>    |   |   |   |   |
|------------------------|---|---|---|---|
| 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 | 8,3%                           | 850  |
| PARIS         | 0%                             | -  |
| PROVINCE      | 91,7%                          | 9 347                                      |
| ETRANGER      | 0%                             | -  |
| Total         | 100%                           | 10 197                                     |

\* Valeur vénale rapportée aux immobilisations

#### Valeur vénale\* par type de locaux :

| Affectation Principale (R1) | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| HABITATION                  | 88,7%                          | 9 043                                      |
| BUREAUX                     | 0%                             | -  |
| COMMERCES                   | 11,3%                          | 1 154                                      |
| ENTREPOTS                   | 0%                             | -  |
| Total                       | 100%                           | 10 197                                     |

\* Valeur vénale rapportée aux immobilisations

## 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, ouverte le 30 juin 2016, s'est clôturée le 31 décembre 2017. Durant l'exercice 2017, la souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a permis de collecter plus de 15 millions d'euros.

La capitalisation totale de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'élève désormais à 30 880 450 euros.

### Acquisitions

En 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à l'acquisition de trois actifs immobiliers situés en centre-ville de Metz, Tours et Meaux qui complètent les trois acquisitions de 2016.

Des travaux significatifs sont engagés sur ces immeubles dans le cadre de leur rénovation.

## PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Afin de finaliser la constitution du patrimoine de la SCPI, l'étude de dossiers d'acquisition se poursuivra sur l'année 2018. Un dernier immeuble devrait compléter les 6 actifs déjà présents dans le portefeuille.

Les premières livraisons des acquisitions réalisées en 2016 devraient intervenir en seconde partie d'année 2018.

Le démarrage des travaux des actifs acquis en 2017 aura lieu en 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<sup>er</sup> 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 de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

Pour les souscriptions réalisées depuis 2017, 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 € appréciés, par foyer fiscal, sur une période consécutive de 4 ans, pour les immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable doté d'un Plans de Sauvegarde et de mise en valeur.

En contrepartie et quel que soit la date de souscription, 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 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|
| Nombre d'associés  | 489        | 852        |
| Nombre de parts  | 30 028     | 61 797     |
| Nouvelles parts souscrites en 2017*                      | 30 028     | 31 769     |
| Prix souscription d'une part en euros*                   | 500        | 500        |
| Capital social en euros                                  | 12 671 816 | 26 078 334 |
| Prime d'émission en euros                                | 2 252 134  | 4 730 116  |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 14 923 950 | 30 808 450 |

## MARCHE DES PARTS

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

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

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

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

## INVESTISSEMENTS 2017

Durant l'exercice 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à 3 acquisitions dans les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) dotés d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé des villes de Meaux, Metz et Tours.

### • MEAUX (77) – 54-56 rue du Général Leclerc

La SCPI a acquis le 6 octobre 2017 un immeuble situé en plein cœur de la ville de Meaux. L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate de la mairie et de la cathédrale Saint-Etienne. Le projet de réhabilitation porte sur 9 lots d'habitation (du T1 au T4) et un commerce en rez-de-chaussée, au sein d'un immeuble en R+3.

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

- Démarrage des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2017

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

### • METZ (57) – 6-8 rue Perrat

L'acquisition sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) a eu lieu le 29 décembre 2017. En centre-ville, l'actif immobilier étudié est situé à proximité immédiate de la gare et du Palais du Gouverneur de Metz. Le projet comporte 24 appartements pour une surface d'environ 1400 m<sup>2</sup>. Deux commerces en RDC et 35 places de stationnement sont également prévues.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2018

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

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).

### • TOURS (37) – 8 rue du Cygnes

La SCPI a acheté sous le régime juridique de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) le 22 décembre 2017 un immeuble à Tours. Localisé en centre-ville, l'actif immobilier est une ancienne école, située à proximité immédiate de la Cathédrale Saint Gatien et du pont Wilson. Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 12 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable d'environ 620 m<sup>2</sup>.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2018

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

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).

## ARBITRAGES 2017

En 2017, 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 2017

- Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants.
- Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a deux locataires (commerces) sur l'immeuble de Metz. Ces locataires restent présents pendant la durée des travaux de rénovation.

## 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 Ordinaire aura notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est propriétaire de 6 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          | 523                    | 855 000 €                                       |
| MEAUX - Rue Général Leclerc      | 06/10/2017         | Habitation/Commerce | 758                    | 750 000 €                                       |
| TOURS - Rue du Cygne (VIR)       | 22/12/2017         | Habitation          | 620                    | 1 341 300 €                                     |
| METZ - Rue Pierre Perrat (VIR)   | 29/12/2017         | Habitation/Commerce | 1 664                  | 2 483 957 €                                     |
| <b>TOTAL</b>                     |                    |                     | <b>4 663</b>           | <b>7 299 629 €</b>                              |

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

| En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice             | EXERCICE 2016 |                           | EXERCICE 2017 |                           |
|--|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|
|  | en € H.T.     | En % du total des revenus | en € H.T.     | En % du total des revenus |
| <b>REVENUS</b>   | -             | -                         | -             | -                         |
| Recettes locatives brutes et produits divers                                 | -             | -                         | -             | -                         |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire                            | -             | -                         | -             | -                         |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>   | -             | n/a                       | -             | n/a                       |
| <b>CHARGES</b>   | -             | -                         | -             | -                         |
| Commission de gestion  | -             | -                         | -             | -                         |
| Autres frais de gestion  | 1,41          | -                         | 0,61          | -                         |
| Charges locatives non récupérées   | -             | -                         | 2,74          | -                         |
| <b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>   | 1,41          | n/a                       | 3,36          | n/a                       |
| Charges financières  | -             | -                         | -             | -                         |
| Amortissements nets  | -             | -                         | -             | -                         |
| * patrimoine   | -             | -                         | -             | -                         |
| * autres   | -             | -                         | -             | -                         |
| Provisions nettes  | -             | -                         | -             | -                         |
| <b>Sous total CHARGES INTERNES</b>   | -             | -                         | -             | -                         |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | 1,41          | -                         | 3,36          | -                         |
| <b>RESULTAT COURANT</b>  | -1,41         | -                         | -3,36         | -                         |
| dont :   | -             | -                         | -             | -                         |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | -             | -                         | -             | -                         |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | -             | -                         | -             | -                         |
| <b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>   | -1,41         | -                         | -3,36         | -                         |
| <b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>  | -1,41         | -                         | -4,04         | -                         |

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

| Année | Recettes locatives brutes | Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion) | Pourcentage |
|-------|---------------------------|--|-------------|
| 2017  | -                         | 207 465 €  | -           |
|       |                           |  | n/a         |

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

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

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

| En € par part   | 2016  | 2017  |
|---|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice  | -     | -1,41 |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF   | -     | -     |
| Résultat de l'exercice  | -1,41 | -3,36 |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice* | -1,41 | -4,04 |

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

|   | Total au<br>31-déc-16  | Durant l'année<br>2017 | Total au<br>31-déc-17  |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Fonds collectés                                 | 14 923 950,00 €        | 15 884 500,00 €        | 30 808 450,00 €        |
| + Cessions d'immeubles                          | -                      | -                      | -                      |
| + Plus / moins-values sur<br>cession d'immeuble | -                      | -                      | -                      |
| + Emprunts                                      | -                      | -                      | -                      |
| - Prélèvements sur primes d'émission            | -2 151 775,23 €        | -2 578 340,77 €        | -4 730 116,00 €        |
| - Achat d'immeubles                             | -2 724 372,00 €        | -4 607 057,00 €        | -7 331 429,00 €        |
| Travaux de restauration                         | 0,00 €                 | -3 438 618,42 €        | -3 438 618,42 €        |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>              | <b>10 047 802,77 €</b> | <b>5 260 483,81 €</b>  | <b>15 308 286,58 €</b> |

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

## Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2017 est de 30 jours à date de facture. Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

| Nature                   | Total               | Dettes non<br>échues | Dettes échues               |                            |                          |
|--------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                          |                     |                      | Depuis moins<br>de 90 jours | Depuis plus<br>de 90 jours | Délais<br>conventionnels |
| Dettes courantes         | 1 407 992,36        | 0,00                 | 3 600,00                    | 0,00                       | 1 404 392,36             |
| Dettes d'immobilisations | 545 286,90          | 0,00                 | 545 286,90                  | 0,00                       | -                        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1 953 279,26</b> | <b>0,00</b>          | <b>548 886,90</b>           | <b>0,00</b>                | <b>1 404 392,36</b>      |

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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

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

Les valeurs par part se présentent comme suit :

| En euros                        | 31/12/2016 | 31/12/2017 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Valeur comptable / part         | 423,94     | 417,96     |
| Valeur de réalisation / part    | 417,68     | 408,69     |
| Valeur de reconstitution / part | 481,26     | 477,46     |

| en Euros   | 31/12/2016          |   |  | 31/12/2017          |   |  |
|--|---------------------|---|--|---------------------|---|--|
|  | Valeur<br>comptable | Valeur de<br>réalisation sur<br>la base des<br>expertises | Valeur de<br>reconstitution<br>sur la base des<br>expertises | Valeur<br>comptable | Valeur de<br>réalisation sur<br>la base des<br>expertises | Valeur de<br>reconstitution<br>sur la base des<br>expertises |
| Valeur des immeubles                               | 2 724 372           | 2 536 459   | 2 536 459  | 10 770 047          | 10 197 437  | 10 197 437   |
| Montant des droits et frais d'acquisitions         | -                   | -   | 175 016  | -                   | -   | 708 723  |
| - Amortissements                                   | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| - Provision pour gros entretien                    | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                  | <b>2 724 372</b>    | <b>2 536 459</b>  | <b>2 711 475</b>   | <b>10 770 047</b>   | <b>10 197 437</b>   | <b>10 906 161</b>  |
| Autres Immobilisations                             | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| Agencements  | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| - Amortissements                                   | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                  | <b>-</b>            | <b>-</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>  | <b>-</b>   |
| Immobilisations en cours<br>sur promesses de vente | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| Immobilisations financières                        | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| Liquidités nettes à investir                       | 10 005 581          | 10 005 581  | 10 005 581   | 15 058 600          | 15 058 600  | 15 058 600   |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                  | <b>10 005 581</b>   | <b>10 005 581</b>   | <b>10 005 581</b>  | <b>15 058 600</b>   | <b>15 058 600</b>   | <b>15 058 600</b>  |
| Commission de souscription                         | -                   | -   | 1 734 144  | -                   | -   | 3 540 649  |
| - Amortissements                                   | -                   | -   | -  | -                   | -   | -  |
| <b>SOUS TOTAL</b>                                  | <b>-</b>            | <b>-</b>  | <b>1 734 144</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>  | <b>3 540 649</b>   |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>                | <b>12 729 953</b>   | <b>12 542 040</b>   | <b>14 451 200</b>  | <b>25 828 647</b>   | <b>25 256 037</b>   | <b>29 505 409</b>  |
| Nombre de parts sociales au 31/12                  | 30 028              | 30 028  | 30 028   | 61 797              | 61 797  | 61 797   |

## FISCALITE 2017 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 | -0,25 € |
| = Revenus fonciers nets        | -0,25 € |
| Produits financiers            | -       |

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 3,36 €

## INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

### Objectifs :

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

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

### Disposition de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 27 février 2018 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

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

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'est clôturée le 31 décembre 2017. Elle a permis de collecter plus de 30 millions d'euros. Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'élève désormais à 30 808 450 euros (prime d'émission incluse).

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a procédé à l'acquisition de trois actifs immobiliers situés en centre-ville de Meaux, de Metz et de Tours. Des travaux significatifs sont engagés sur ces immeubles en vue de leur mise en location.

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à -207 465,28 €.

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

Au terme de cet 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.

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 27 février 2018

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

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 clos le 31 décembre 2017

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

### OPINION

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

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

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

#### Indépendance

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

### OBSERVATION

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

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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



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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 29 mars 2018*

*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

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

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

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

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

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

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

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

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

## AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions 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 2017, votre société a comptabilisé en charges :
- Au titre des commissions de souscription la somme de 1 906 140 €.
  - Aucun frais au titre des commissions de gestion.
  - Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
  - Au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux la somme de 26 937,57 €.

*Paris La Défense, le 29 mars 2018*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

|   | 31/12/2017           |                      | 31/12/2016           |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Valeurs bilanciell   | Valeurs estimées     | Valeurs bilanciell   | Valeurs estimées     |
| Placements immobiliers  | 10 770 047,42        | 10 197 437,32        | 2 724 372,00         | 2 536 459,00         |
| Immobilisations locatives   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Amortissements droits réels   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Concessions   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Amortissements concessions  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Construction sur sol d'autrui   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Terrains et constructions locatives   | 1 636 800,00         | 2 399 031,92         | 855 000,00           | 835 909,00           |
| Immobilisations en cours  | 9 133 247,42         | 7 798 405,39         | 1 869 372,00         | 1 700 550,00         |
| Provisions liées aux placements immobiliers   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Gros Entretiens   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Autres provisions pour risques et charges   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Titres financiers contrôlés   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Immobilisations financières contrôlées  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>   | <b>10 770 047,42</b> | <b>10 197 437,32</b> | <b>2 724 372,00</b>  | <b>2 536 459,00</b>  |
| 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                               | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Autres actifs et passifs d'exploitation   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Actifs immobilisés  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Associés capital souscrit non appelé  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Immobilisations incorporelles   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations                             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Créances  | 60 395,54            | 60 395,54            | 555 405,85           | 555 405,85           |
| Locataires et comptes rattachés   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Autres créances   | 60 395,54            | 60 395,54            | 555 405,85           | 555 405,85           |
| Valeurs de placement et disponibilités  | 17 009 917,65        | 17 009 917,65        | 10 857 362,43        | 10 857 362,43        |
| Valeurs mobilières de placement   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Fonds de remboursement  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Autres disponibilités   | 17 009 917,65        | 17 009 917,65        | 10 857 362,43        | 10 857 362,43        |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>17 070 313,19</b> | <b>17 070 313,19</b> | <b>11 412 768,28</b> | <b>11 412 768,28</b> |

|  |                      |                      |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Provisions générales pour risques et charges | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dettes                                       | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dettes financières                           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dettes d'exploitation                        | -1 450 426,71        | -1 450 426,71        | -1 404 787,23        | -1 404 787,23        |
| Dettes diverses                              | -561 286,90          | -561 286,90          | -2 400,00            | -2 400,00            |
| Fournisseurs d'immobilisation                | -545 286,90          | -545 286,90          | -2 400,00            | -2 400,00            |
| Dettes Fiscales                              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Locataires créiteurs                         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Associés, dividendes à payer                 | -16 000,00           | -16 000,00           | -                    | -                    |
| Créditeurs divers                            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>     | <b>-2 011 713,61</b> | <b>-2 011 713,61</b> | <b>-1 407 187,23</b> | <b>-1 407 187,23</b> |
| Compte de régularisation actif et passif     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Charges constatées d'avance                  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Produits constatés d'avance                  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>           | <b>25 828 647,00</b> | <b>-</b>             | <b>12 729 953,05</b> | <b>-</b>             |
| <b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>      | <b>-</b>             | <b>25 256 036,90</b> | <b>-</b>             | <b>12 542 040,05</b> |

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

| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)                              | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Affectation du résultat 2016 | Autres mouvements    | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|--|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Capital</b>   | <b>12 671 816,00</b>                | <b>-</b>                     | <b>13 406 518,00</b> | <b>26 078 334,00</b>               |
| Capital souscrit   | 12 671 816,00                       | -                            | 13 406 518,00        | 26 078 334,00                      |
| Capital en cours de souscription                                       | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| Acomptes de liquidation et droit de partage                            | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| Réserves indisponibles   | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| <b>Primes d'émission</b>   | <b>100 358,77</b>                   | <b>-</b>                     | <b>-100 358,77</b>   | <b>-</b>                           |
| Primes d'émission ou de fusion   | 2 252 134,00                        | -                            | 2 477 982,00         | 4 730 116,00                       |
| Primes d'émission en cours de souscription                             | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                          | -2 151 775,23                       | -                            | -2 578 340,77        | -4 730 116,00                      |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions           | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| Remboursement P/E sur cession  | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>   | <b>-</b>                            | <b>-42 221,72</b>            | <b>-</b>             | <b>-42 221,72</b>                  |
| Ecart 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   | -                                   | -42 221,72                   | -                    | -42 221,72                         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>-42 221,72</b>                   | <b>42 221,72</b>             | <b>-207 465,28</b>   | <b>-207 465,28</b>                 |
| Résultat de l'exercice 2017  | -                                   | -                            | -207 465,28          | -207 465,28                        |
| Acomptes sur distribution 2017   | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| Résultat de l'exercice 2016  | -42 221,72                          | 42 221,72                    | -                    | -                                  |
| Acomptes sur distribution 2016   | -                                   | -                            | -                    | -                                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>   | <b>12 729 953,05</b>                | <b>0,00</b>                  | <b>13 098 693,95</b> | <b>25 828 647,00</b>               |

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

| COMPTE DE RESULTAT (en euro)  | 31/12/2017   |              | 31/12/2016   |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Produits immobiliers</b>   |              |              |              |              |
| Loyers  | -            | -            | -            | -            |
| Charges facturées   | -            | -            | -            | -            |
| Produits des participations contrôlées                                | -            | -            | -            | -            |
| Produits annexes  | -            | -            | -            | -            |
| Reprise de provisions pour gros entretiens                            | -            | -            | -            | -            |
| Transfert de charges immobilières                                     | 671 410,27   | -            | 441 946,23   | -            |
| <b>TOTAL I -Produits immobiliers</b>                                  | -            | 671 410,27   | -            | 441 946,23   |
| <b>Charges immobilières</b>   |              |              |              |              |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                           | -            | -            | -            | -            |
| Travaux de gros entretiens  | -            | -            | -            | -            |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             | -            | -            | -            | -            |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | -            | -            | -            | -            |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -            | -            | -            | -            |
| <b>Autres charges immobilières</b>                                    |              |              |              |              |
| Loyer bail à construction   | -            | -            | -            | -            |
| Charges locatives et de copropriétés non récupérées                   | 2 818,66     | -            | 148,00       | -            |
| Commissions et honoraires   | 829 464,52   | -            | 432 092,00   | -            |
| Frais de contentieux  | -            | -            | -            | -            |
| Impôts et taxes   | 8 685,07     | -            | -            | -            |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées                  | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL II -Charges immobilières</b>                                 | -            | 840 968,25   | -            | 432 240,00   |
| <b>Résultat de l'activité immobilière</b>                             | -            | -169 557,98  | -            | 9 706,23     |
| <b>Produits d'exploitation</b>  |              |              |              |              |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                               | -            | -            | -            | -            |
| Reprises de provisions d'exploitation                                 | -            | -            | -            | -            |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                         | -            | -            | -            | -            |
| Reprise de provisions pour risques et charges                         | -            | -            | -            | -            |
| Transfert de charges d'exploitation                                   | 1 906 930,50 | -            | 1 709 829,00 | -            |
| Autres produits   | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL I -Produits d'exploitation</b>                               | -            | 1 906 930,50 | -            | 1 709 829,00 |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>                           |              |              |              |              |
| Commissions de la Société de gestion                                  | -            | -            | -            | -            |
| Honoraires  | 14 904,16    | -            | 16 346,23    | -            |
| Frais assemblée et de conseils  | 8 856,41     | -            | 7 859,00     | -            |
| Services bancaires  | 1 500,00     | -            | 7 484,00     | -            |
| Cotisations et contributions  | 5 200,42     | -            | 13 620,72    | -            |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                           | -            | -            | 6 618,00     | -            |
| Provisions pour créances douteuses                                    | -            | -            | -            | -            |
| Autres provisions d'exploitation                                      | -            | -            | -            | -            |
| Autres charges  | 1 914 376,81 | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL II - Charges d'exploitation</b>                              | -            | 1 944 837,80 | -            | 1 761 756,95 |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>       | -            | -37 907,30   | -            | -51 927,95   |
| <b>Produits financiers</b>  |              |              |              |              |
| Dividendes des participations non contrôlées                          | -            | -            | -            | -            |
| Produits d'intérêts des comptes courants                              | -            | -            | -            | -            |
| Autres produits financiers  | -            | -            | -            | -            |
| Reprise de provisions sur charges financières                         | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL I - Produits financiers</b>                                  | -            | -            | -            | -            |
| <b>Charges financières</b>  |              |              |              |              |
| Charges d'intérêts des emprunts                                       | -            | -            | -            | -            |
| Charges d'intérêts des comptes courants                               | -            | -            | -            | -            |
| Autres charges financières  | -            | -            | -            | -            |
| Dépréciations des charges financières                                 | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL II -Charges financières</b>                                  | -            | -            | -            | -            |
| <b>Résultat financier</b>   | -            | -            | -            | -            |
| <b>Produits exceptionnels</b>   |              |              |              |              |
| Produits exceptionnels  | -            | -            | -            | -            |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels                  | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL I -Produits exceptionnels</b>                                | -            | -            | -            | -            |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  |              |              |              |              |
| Charges exceptionnelles   | -            | -            | -            | -            |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles        | -            | -            | -            | -            |
| <b>TOTAL II -Charges exceptionnelles</b>                              | -            | -            | -            | -            |
| <b>Résultat exceptionnel</b>  | -            | -            | -            | -            |
| <b>Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>                     | -            | -207 465,28  | -            | -42 221,72   |



# ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

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

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

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

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

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

### Description du plan d'entretien

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

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : ..... 1 636 800 €

### Etat de l'actif immobilisé

|                                      | Exercice N<br>1 <sup>er</sup> janvier 2017 | Entrées     | Sorties | Exercice N<br>31 décembre 2017 |
|--------------------------------------|--|-------------|---------|--------------------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b> |  |             |         |                                |
| Immobilisation incorporelles         | -  | -           | -       | -                              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   |  |             |         |                                |
| Terrains et constructions locatives  | 855 000 €                                  | 781 800 €   | -       | 1 636 800 €                    |
| Agencements et installations         | -  | -           | -       | -                              |
| Honoraires assistances/travaux       | -  | -           | -       | -                              |
| Immobilisations en cours             | 1 869 372 €                                | 7 263 875 € | -       | 9 133 247 €                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   |  |             |         |                                |
| Immobilisation financières           | -  | -           | -       | -                              |

### Etat des amortissements et provisions

|                                     | Exercice N<br>1 <sup>er</sup> janvier 2017 | Dotations | Reprises | Exercice N<br>31 décembre 2017 |
|-------------------------------------|--|-----------|----------|--------------------------------|
| <b>Immobilisations corporelles</b>  |  |           |          |                                |
| Terrains et constructions locatives | -  | -         | -        | -                              |
| Agencements et installations        | -  | -         | -        | -                              |
| <b>Créances</b>                     |  |           |          |                                |
| Créances douteuses                  | -  | -         | -        | -                              |
| <b>Provisions</b>                   |  |           |          |                                |
| Pour risques                        | -  | -         | -        | -                              |
| Pour grosses réparations            | -  | -         | -        | -                              |

- dont commission de suivi de pilotage de travaux : ..... - €
- Agencement et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... 9 133 247 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2017.

### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : 0 €.

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... - €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - €
- Créances fiscales : ..... - €
- Débiteurs divers : ..... 55 952 €
- Autres créances : ..... 4 444 €

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Valeurs mobilières de placement : ..... - €
- Disponibilités en banque : ..... 17 009 918 €

### Provisions générales pour risques et charges

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

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

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

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : ..... - €
- Dettes fournisseurs : ..... 1 953 279 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 1 404 392,36 €)
- Dettes fiscales : ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : ..... - €
- Associés : ..... 16 000 €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre : ..... - €
- Dettes sur immobilisations : ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : ..... 42 434 €

## Prélèvements sur primes d'émission

| en Euros                                 | Prime d'émission | Prélèvements sur la prime d'émission |
|--|------------------|--------------------------------------|
| Prime d'émission                         | 4 730 116 €      | -                                    |
| Frais constitution                       | -                | 791 €                                |
| Frais acquisitions                       | -                | 1 113 357 €                          |
| Frais acquisitions sur actifs vendus     | -                | -                                    |
| Commission de souscription               | -                | 3 615 969 €                          |
| Ecart sur remboursements de parts        | -                | -                                    |
| Solde non affecté de la prime d'émission | -                | -                                    |

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

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

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... - €
- les charges et taxes refacturées : ..... - €
- les transferts de charges : ..... 671 410 €

### Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à : ..... 823 065 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... - €
  - dont charges récupérables : ..... - €
  - dont taxes récupérables : ..... - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... - €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 17 904 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : ..... 2 819 €
  - dont taxes non récupérables : ..... 8 685 €
  - dont assurances non récupérables : ..... - €
  - dont honoraires d'expertises : ..... 6 400 €
  - dont honoraires divers : ..... - €

### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : ..... 1 906 931 €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

| Adresse                           | Acquisitions immobilisées hors travaux | Travaux 2016 | Travaux immobilisés au 31/12/2016 | Total immobilisation locatives en 2016 | Travaux 2017 | Travaux immobilisés au 31/12/2017 | Total immobilisation locatives en 2017 | Valeur vénale hors droits | Droits  |
|-----------------------------------|--|--------------|-----------------------------------|--|--------------|-----------------------------------|--|---------------------------|---------|
| BAYONNE - Rue Poissonnerie        | 1 208 263                              | -            | -                                 | 1 208 263                              | 1 484 186    | 1 484 186                         | 2 692 449                              | -                         | -       |
| NANCY - Rue des 4 églises         | 661 109                                | -            | -                                 | 661 109                                | 1 140 433    | 1 140 433                         | 1 801 542                              | -                         | -       |
| ARLES - rue de l'amphithéâtre     | 856 200                                | -            | -                                 | 855 000                                | 615 347      | 615 347                           | 1 471 547                              | -                         | -       |
| MEAUX - 54 rue du Général Leclerc | 778 200                                | -            | -                                 | -                                      | 198 652      | 198 652                           | 976 852                                | -                         | -       |
| TOURS - 8 rue du Cygne            | 1 342 500                              | -            | -                                 | -                                      | -            | -                                 | 1 342 500                              | -                         | -       |
| METZ - 6/8 rue Pierre Perrat      | 2 485 157                              | -            | -                                 | -                                      | -            | -                                 | 2 485 157                              | -                         | -       |
| TOTAL                             | 7 331 429                              | -            | -                                 | 2 724 372                              | 3 438 618    | 3 438 618                         | 10 770 047                             | 10 197 437                | 708 723 |

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 vénables, 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 et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : ..... - 207 465,28 €

- 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 : ..... - 207 465,28 €

### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs 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 2017 s'établit à : ... - €  
Les commissions de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

- Commissions de souscription : ..... 1 906 140 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 38 697,80 €, sont constituées notamment :

- Des honoraires du commissaire aux comptes ..... 7 262,80 €
- De frais d'actes et contentieux ..... 141,36 €
- Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 7 392,25 €
- Des honoraires divers ..... 7 500,00 €
- De frais postaux ..... 1 464,16 €
- De services bancaires ..... 1 500,00 €
- De la TVA non récupérable ..... 8 236,81 €
- Des indemnités d'éviction ..... - €
- De la cotisation AMF ..... 125,42 €
- Du coût dépositaire ..... 5 075,00 €

Dotations aux amortissements et provisions. ....

Elles sont constituées essentiellement de : .....

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit ..... - €

La dotation pour risques et charges, soit ..... - €

- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
  - Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
  - Indemnité du Conseil de Surveillance,
  - Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
  - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,
- PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial,

le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au

31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 207 465,28 euros au report à nouveau.

**SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI**

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur

comptable (417,96 €), la valeur de réalisation (408,69 €) et la valeur de reconstitution (477,46 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO N°3 au 31 décembre 2017.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance**

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

**HUITIÈME RÉSOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros.

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales**

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

## GLOSSAIRE

### Arbitrage

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

### Assemblée Générale

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

### Capitaux propres

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

### Capital social

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

### Capitalisation

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

### Commission de souscription

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

### Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus financiers 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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source. Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL

sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

### 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. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°16-06 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](mailto:infos@urban-premium.com)

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

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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