



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PIERRE n°3

## Rapport annuel Exercice 2021

### SCPI DÉFICIT FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant  
reçu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28/06/2016

#### URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



## ■ 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 :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN PIERRE N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

### Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

**Visa AMF initial :** n°16-07 du 28/06/2016.

**Date de création :** 19/03/2015

**Date d'expiration :** 18/03/2030 soit une durée de 15 ans

**Numéro RCS :** Paris 810 338 079

#### Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Jean-Luc BRONSART

### Membres

M. Jerry JARMOSZKO  
M. Renaud GABAUDE  
M. Gabriel ROSNOBLET  
M. Thierry DELEUZE  
M. Bernard MAZADE  
M. Jean-François KUENTZ  
M. Pascal LEROUX  
M<sup>me</sup> Annie LE COZ-GAUTIER  
M. Franck GENTZBITTEL

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

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

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise  
9bis Rue Delerue, 92120 MONTRouGE

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

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

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

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°3 en bref .....	4
■ 1. Rapport de la Société de Gestion .....	5
■ 2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale .....	9
■ 3. Rapports du Conseil de Surveillance .....	9
■ 4. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	10
■ 5. Comptes de l'Exercice 2021 .....	13
■ 6. Ordre du jour et projets de résolutions .....	17

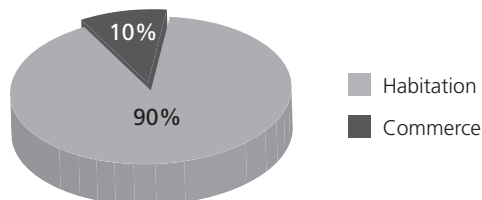
# LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2021

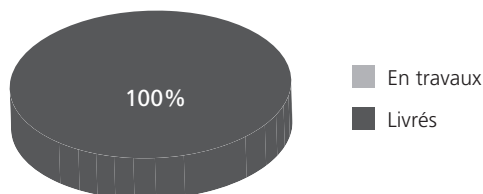
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	121 835
Nombre d'associés	1 797
Capital	50 667 521 €
Valeur de réalisation*	51 546 589 € (423,09 € par part)
Valeur de reconstitution*	62 612 853 € (513,92 € par part)
Actifs immobiliers	16
Surface du patrimoine	12 122 m <sup>2</sup> + 444 m <sup>2</sup> d'annexes
Nombre de logements	215
Nombre de commerces	10
Nombre de locataires effectifs	221
Nombre de locataires cibles	225
Taux d'occupation financier	95,55%
Résultat par part	9,18 €
Dividende brut par part	8,10 €
Dividende net par part	8,10 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	3,24 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2021)

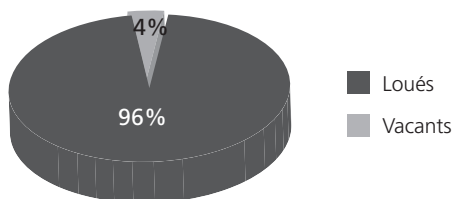
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2021)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	1 682 678	13,81	1 919 054	15,75
dont loyers	1 644 757	13,50	1 722 277	14,14
Charges	729 517	5,99	801 050	6,57
Résultat	953 161	7,82	1 118 004	9,18
Bénéfice distribuable	1 104 196	9,06	1 381 538	11,34
Dividende ordinaire	840 662	6,90	986 864	8,10
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	50 667 521	415,87	50 667 521	415,87
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	51 135 493	419,71	51 266 633	420,79
Immobilisations locatives	50 574 903	415,11	50 637 753	415,63
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	<b>121 835</b>	-	<b>121 835</b>	-
Nombre d'associés	<b>1 794</b>	-	<b>1 797</b>	-
Capitalisation	<b>59 347 465</b>	-	<b>59 347 465</b>	-
Prix de souscription	-	<b>500,00</b>	-	<b>500,00</b>

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	51 012 048	-	50 917 708	-
Valeur comptable	51 135 493	419,71	51 266 633	420,79
Valeur de réalisation	51 572 638	423,30	51 546 589	423,09
Valeur de reconstitution	62 649 830	514,22	62 612 853	513,92
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	12 122 m <sup>2</sup>	-	12 122 m <sup>2</sup>	-
Taux d'occupation financier (%)	94,10%	-	95,55%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	840 662	6,90	986 864	8,10
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	13%	6 566 637,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	87%	44 351 071,00 €
ETRANGER	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>50 917 708,00 €</b>

Valeur vénale par type de locaux :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	89,77%	45 708 213,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	10,23%	5 209 495,00 €
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>50 917 708,00 €</b>

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	1 630 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>1 630 000,00 €</b>

# 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration...) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021, le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé.

Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant-crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Toulon et Toulouse ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,7% et +6,7% sur un an (source : l'observatoire des prix de l'immobilier).

Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions sont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel, sont des forces du secteur.

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

Durant l'année 2021, les travaux sur le dernier immeuble de la SCPI, situé 52, avenue Jeanne d'Arc à Angers, se sont terminés et la livraison s'est tenue le 14 octobre dernier. L'ensemble des 10 appartements sont d'ores et déjà loués.

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est désormais pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

La SCPI URBAN PIERRE N°3 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres.

Concernant l'activité de l'année 2021, il y a eu 71 libérations d'appartements et 70 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2021 est de 98,2 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 95,6%.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PIERRE N°3 :

### Impact sur les dividendes :

Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part a augmenté de 6,90 €/part en 2020 à 8,10 €/part en 2021. Le report à nouveau a, lui, augmenté et se situe à 3,24 €/part contre 2,16 €/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affecté par la crise sanitaire.

### Impact sur les impayés :

Le montant des créances locataires au 31/12/2021 s'établit à 89 249.89 € en baisse par rapport à l'an dernier (130 812.89€).

### Impact sur les relocations :

Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 95,6%, soit un niveau en hausse de plus d'un point par rapport à l'année précédente (94,1%). La crise sanitaire a dans l'ensemble eu les mêmes effets de décalage des congés et des relocations. Cette compensation a permis de préserver une occupation stable de votre patrimoine livré.

## LES PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI URBAN PIERRE N°3 veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

## LE REGIME DE LA SCPI

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

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

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

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

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

## CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	1 794	1 797 <sup>(1)</sup>
Nombre de parts	121 835	121 835
Nouvelles parts souscrites <sup>(2)</sup>	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	50 667 521,45	50 667 521,45
Prime d'émission en euros	8 679 943,15	8 679 943,15
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	59 347 464,60	59 347 464,60

1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2016

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

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.			
2020	-	-	-	N/S	0	-
2021	110	-	-	N/S	128	849

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

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

## LES INVESTISSEMENTS 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun investissement.

## LES ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

## LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2021

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
TOULOUSE (31) - 2 rue de Metz	21/02/2018	10	10
TOULOUSE (31) - 12-14 avenue Honoré Serres	13/12/2017	21	21
TOULON (83) - 27 rue Picot	21/03/2018	23	23
ROUEN (76) - 59 Boulevard de la Marne	04/12/2017	8	8
TOULON (83) - 2 rue Baudin	25/07/2018	20	19
DINARD (35) - 19-21 rue Gardiner / rue du Petit Manoir	06/03/2018	17	17
HYERES (83) - 6 avenue des Iles d'Or	03/01/2018	10	9
TOULOUSE (31) - 7 rue Caffarelli	23/05/2018	12	12
NIMES (30) - 6 Square de la Bouquinerie	29/06/2018	13	13
GARCHES (92) - 9 Avenue du Maréchal Joffre	22/10/2019	14	13
TOULON (83) - 9 rue Hoche	16/12/2020	11	2
CAEN (14) - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	17/12/2019	11	11
BAYONNE (64) - 4 boulevard Jean d'Amou	14/02/2019	10	10
PAU (64) - 18-20 rue Alexander Taylor	11/10/2019	21	21
ANGERS (49) - 52 avenue Jeanne d'Arc	14/10/2021	10	9
SAINTES (17) - 62 Cours National	31/10/2019	14	14
<b>TOTAL</b>		<b>225</b>	<b>221</b>

## ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°3 est propriétaire de 16 actifs immobiliers.

### Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Prix d'acquisition hors droits, hors travaux (€)
TOULOUSE - 2 rue de Metz	26/11/2015	Résidentiel	981 084
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	26/11/2015	Résidentiel et commerce	2 471 505
TOULON - 27 rue Picot	26/11/2015	Résidentiel et commerce	2 712 629
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	10/12/2015	Résidentiel	1 027 219
TOULON - 2 rue Baudin	15/12/2015	Résidentiel et commerce	1 619 300
NIMES - 6 Square de la Bouquinerie	28/12/2015	Résidentiel	1 211 220
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	Résidentiel et commerce	3 373 320
TOULON - 9 rue Hoche	22/07/2016	Résidentiel et commerce	1 093 091
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	Résidentiel et commerce	1 119 040
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	08/12/2017	Résidentiel	650 000
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	Résidentiel	892 000
SAINTES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarrail	28/12/2017	Résidentiel	674 000
<b>TOTAL</b>		<b>166 logements - 10 commerces 18 places de parking</b>	<b>17 824 409</b>

### Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Prix d'acquisition hors droits, hors travaux (€)
DINARD - 19-21 rue Gardiner	16/12/2015	Résidentiel	372 533
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	16/12/2015	Résidentiel	274 273
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	16/12/2015	Résidentiel	297 878
NIMES - 6 Square de la Bouquinerie	31/12/2016	Parking	67 061
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	Résidentiel	213 198
<b>TOTAL</b>		<b>49 logements 19 places de parking</b>	<b>1 224 942</b>

## LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 1 118 003,74 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 986 863,50 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 394 674,67 € soit 3,24 € par part.

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	1,21	-	6,42	-	10,32	-	13,54	-	15,09	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,09</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,13	-	0,67	-	1,24	-	1,71	-	1,78	-
Autres frais de gestion	0,54	-	1,26	-	0,79	-	0,74	-	0,67	-
Charges locatives non récupérées	1,39	-	1,94	-	2,46	-	2,39	-	2,62	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,06</b>	<b>170,2%</b>	<b>3,87</b>	<b>60,3%</b>	<b>4,49</b>	<b>43,5%</b>	<b>4,84</b>	<b>35,7%</b>	<b>5,07</b>	<b>33,6%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,72	-	0,72	-	0,72	-	0,72	-	0,72	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-0,13	-	0,19	-	0,26	-	0,15	-	0,12	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,60</b>	<b>49,2%</b>	<b>0,91</b>	<b>14,2%</b>	<b>0,98</b>	<b>9,5%</b>	<b>0,88</b>	<b>6,5%</b>	<b>0,84</b>	<b>5,6%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,66</b>	<b>219,3%</b>	<b>4,78</b>	<b>74,5%</b>	<b>5,46</b>	<b>52,9%</b>	<b>5,71</b>	<b>42,2%</b>	<b>5,91</b>	<b>39,2%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,45</b>	<b>-119,3%</b>	<b>1,64</b>	<b>25,5%</b>	<b>4,86</b>	<b>47,1%</b>	<b>7,82</b>	<b>57,8%</b>	<b>9,18</b>	<b>60,8%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>										
Charges exceptionnelles	0,01	-	-	-	0,01	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	0,04	-	0,01	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,04</b>	<b>-</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1,45</b>	<b>-119,3%</b>	<b>1,67</b>	<b>26,1%</b>	<b>4,87</b>	<b>47,1%</b>	<b>7,82</b>	<b>57,8%</b>	<b>9,18</b>	<b>60,8%</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-1,00	-	-4,30	-	-6,90	-	-8,10	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-1,00	-	-4,30	-	-6,90	-	-8,10	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,45</b>	<b>-</b>	<b>0,67</b>	<b>-</b>	<b>0,57</b>	<b>-</b>	<b>0,92</b>	<b>-</b>	<b>1,08</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-12,13</b>	<b>-</b>	<b>0,67</b>	<b>-</b>	<b>1,24</b>	<b>-</b>	<b>2,16</b>	<b>-</b>	<b>3,24</b>	<b>-</b>

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2021	1 838 621 €	720 618 €	216 520 €	39,19 %

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,67	1,24	2,16
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	-	-	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-4,30	-6,90	-8,10
Résultat de l'exercice	4,87	7,82	9,18
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,24	2,16	3,24

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

## Délais de règlement fournisseurs

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	4	-	-	-	3	7
Montant total des factures concernées H.T.	69 802,09	-	-	-	2 272,45	72 074,54
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	9,79%	-	-	-	0,32%	10,11%

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	59 347 464,60	-	59 347 464,60
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 475 505,87	-	-8 475 505,87
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-19 049 351,14	-	-19 049 351,14
- Travaux de restauration	-32 691 868,27	-150 343,76	-32 842 212,03
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-869 260,68</b>	<b>-150 343,76</b>	<b>-1 019 604,44</b>

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021.
- La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020		
Valeur comptable / part	419,71	420,79	0,26%
Valeur de réalisation / part	423,30	423,09	-0,05%
Valeur de reconstitution / part	514,22	513,92	-0,06%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	49 777 654	49 255 879	49 255 879	49 927 998	49 251 537	49 251 537
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 559 212	-	-	3 552 722
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>49 777 654</b>	<b>49 255 879</b>	<b>52 815 091</b>	<b>49 927 998</b>	<b>49 251 537</b>	<b>52 804 258</b>
Autres Immobilisations	1 224 942	1 756 169	1 756 169	1 224 942	1 666 171	1 666 171
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	427 693	-	-	515 187	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>797 249</b>	<b>1 756 169</b>	<b>1 756 169</b>	<b>709 755</b>	<b>1 666 171</b>	<b>1 666 71</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	4 113	4 113	4 113	4 219	4 219	4 219
Liquidités nettes à investir	556 477	556 477	556 477	624 662	624 662	624 662
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>560 590</b>	<b>560 590</b>	<b>560 590</b>	<b>628 881</b>	<b>628 881</b>	<b>628 881</b>
Commission de souscription	-	-	7 517 980	-	-	7 513 542
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 517 980</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 513 542</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>51 135 493</b>	<b>51 572 638</b>	<b>62 649 830</b>	<b>51 266 633</b>	<b>51 546 589</b>	<b>62 612 853</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835

## FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	16,13 €
- Frais et charges déductibles	-4,14 €
= Revenus fonciers nets	11,99 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	8,10 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 9,18 €

## 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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

### SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



## 2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

### PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé les modifications de modifier les Statuts en vue de ne plus assujettir la commission suivante à la TVA :

- 1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société**

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

## 3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 25 novembre 2021 et le 15 février 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2021 et les perspectives 2022.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au cours de l'année 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a réceptionné le dernier immeuble de son patrimoine, à Angers, 20 avenue Jeanne d'Arc. Au terme de l'exercice, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est désormais livré.

Au titre de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 1 118 003,74 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 986 863,50 €. La société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 394 674,67 € soit 3,24 €/part, soit plus d'un trimestre de réserve.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Les membres du Conseil de Surveillance ont fait preuve d'assiduité et de sérieux sortant qui se présentent à votre suffrage sollicité à nouveau votre confiance.

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 15 février 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

**Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.**

## 4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**URBAN PIERRE N°3 - S.C.P.I.**

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°3,

#### **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

#### **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

#### **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 9 mai 2022  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé

## **URBAN PATRIMOINE N°3 - S.C.P.I.**

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°3 ,

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

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

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

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 216 519,78 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 9 mai 2022  
KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## ETAT DU PATRIMOINE (en euros)

	31 décembre 2020		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 224 942,23	1 756 169,30	1 224 942,23	1 666 171,48
Amortissements droits réels	-427 692,94	-	-515 187,34	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	47 335 722,86	49 255 878,70	49 927 997,83	49 251 536,52
Immobilisations en cours	2 441 931,21	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>50 574 903,36</b>	<b>51 012 048,00</b>	<b>50 637 752,72</b>	<b>50 917 708,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>50 574 903,36</b>	<b>51 012 048,00</b>	<b>50 637 752,72</b>	<b>50 917 708,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-2 376,39	-2 376,39	-2 868,07	-2 868,07
Immobilisations financières autres que les titres de participations	4 113,21	4 113,21	4 218,77	4 218,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>1 736,82</b>	<b>1 736,82</b>	<b>1 350,70</b>	<b>1 350,70</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	169 834,59	169 834,59	171 703,21	171 703,21
Provisions pour dépréciation des créances	-70 709,54	-70 709,54	-21 809,94	-21 809,94
Autres créances	420 680,66	420 680,66	442 262,45	442 262,45
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	24 795,22	24 795,22
Créances Fiscales	6 814,54	6 814,54	8 851,22	8 851,22
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	413 866,12	413 866,12	408 616,01	408 616,01
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>519 805,71</b>	<b>519 805,71</b>	<b>592 155,72</b>	<b>592 155,72</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 013 294,22	1 013 294,22	1 258 174,90	1 258 174,90
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>1 013 294,22</b>	<b>1 013 294,22</b>	<b>1 258 174,90</b>	<b>1 258 174,90</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 534 836,75</b>	<b>1 534 836,75</b>	<b>1 851 681,32</b>	<b>1 851 681,32</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
			-63 391,40	-63 391,40
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-165 247,99	-165 247,99	-172 953,30	-172 953,30
Dettes d'exploitation	-168 630,18	-168 630,18	-176 340,83	-176 340,83
Dettes diverses	-640 368,78	-640 368,78	-810 115,11	-810 115,11
Fournisseurs d'immobilisation	-4 129,81	-4 129,81	-	-
Dettes Fiscales	-60 550,53	-60 550,53	-77 883,02	-77 883,02
Locataires créditeurs	-4 345,52	-4 345,52	-5 048,18	-5 048,18
Associés, dividendes à payer	-227 617,30	-227 617,30	-263 911,50	-263 911,50
Créditeurs divers	-343 725,62	-343 725,62	-463 272,41	-463 272,41
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-974 246,95</b>	<b>-974 246,95</b>	<b>-1 159 409,24</b>	<b>-1 159 409,24</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-974 246,95</b>	<b>-974 246,95</b>	<b>-1 159 409,24</b>	<b>-1 159 409,24</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
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>51 135 493,16</b>		<b>51 266 633,40</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>51 572 637,80</b>		<b>51 546 588,68</b>

## 5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

#### TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	50 667 521,45	-	-	50 667 521,45
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>50 667 521,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 667 521,45</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	8 679 943,15	-	-	8 679 943,15
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 475 505,87	-	-	-8 475 505,87
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>204 437,28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>204 437,28</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	151 035,02	112 499,41	-	263 534,43
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>151 035,02</b>	<b>112 499,41</b>	<b>-</b>	<b>263 534,43</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	1 118 003,74	1 118 003,74
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-986 863,50	-986 863,50
Résultat de l'exercice 2020	953 160,91	-953 160,91	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-840 661,50	840 661,50	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>112 499,41</b>	<b>-112 499,41</b>	<b>131 140,24</b>	<b>131 140,24</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51 135 493,16</b>	<b>-</b>	<b>131 140,24</b>	<b>51 266 633,40</b>

**COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2021**

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	1 644 757,45	-	1 722 277,08	-
Charges facturées	32 914,29	-	22 159,83	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	4 671,22	-	116 343,81	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	-	<b>1 682 342,96</b>	-	<b>1 860 780,72</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	32 914,29	-	22 159,83	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 149,15	-	32 385,12	-
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	39 933,08	-	45 402,65	-
Commissions et honoraires	104 262,55	-	85 215,77	-
Frais de contentieux	5 077,19	-	4 330,02	-
Impôts et taxes	134 343,28	-	152 277,44	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>323 679,54</b>	-	<b>341 770,83</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>1 358 663,42</b>		<b>1 519 009,89</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	324,24	-	58 270,16	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	2,18	-	2,43	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>326,42</b>	-	<b>58 272,59</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	208 245,78	-	216 519,78	-
Honoraires	41 008,33	-	41 728,84	-
Frais assemblée et de conseils	20 519,99	-	14 837,59	-
Services bancaires	198,79	-	576,00	-
Cotisations et contributions	11 493,59	-	11 951,90	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	87 986,08	-	87 986,08	-
Provisions pour créances douteuses	19 067,99	-	9 370,56	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	63 391,40	-
Autres charges	17 316,88	-	12 917,02	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>405 837,43</b>	-	<b>459 279,17</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-405 511,01</b>	-	<b>-401 006,58</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	8,50	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	-	<b>8,50</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>8,50</b>	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	0,43	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	<b>0,43</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>0,43</b>
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>953 160,91</b>	-	<b>1 118 003,74</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2021

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1er janvier 2018, 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).

#### Faits marquants :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

#### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et construction locatives : ..... 49 927 997,83 €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 709 754,89 €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 116 658,96 €
- Locataires douteux : ..... 55 044,25 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -21 809,94 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 24 795,22 €
- Créances fiscales : ..... 8 851,22 €
- dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés. ... 3 484,00 €
- Associés sur augmentation de capital : ..... - €
- Débiteurs divers : ..... 408 616,01 €

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 1 258 174,90 €

#### Evènements postérieurs à la clôture

##### Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

##### Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

##### Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

##### Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans le note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Provisions générales pour risques et charges

Provisions générales pour risques et charges : ..... 63 391,40 €

#### Dettes

Elles sont constituées par :

##### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 172 953,30 €

##### Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs ..... 71 981,57 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 104 359,26 €

##### Dettes diverses

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 5 048,18 €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales ..... 77 883,02 €
- Associés ..... 263 911,50 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 442 842,52 €
- Autres dettes diverses ..... 20 429,89 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	1 224 942 €	-	-	1 224 942 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	47 335 723 €	2 592 275 €	-	49 927 998 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	2 441 931 €	-	2 441 931 €	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	4 113 €	106 €	-	4 219 €
<b>Etat des amortissements et provisions</b>				
	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-430 069 €	-87 986 €	-	-518 055 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-70 710 €	-9 371 €	58 270 €	-21 810 €
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-63 391 €	-	-63 391 €
Pour gros entretiens	-	-	-	-

### Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	8 679 943,15 €	-
Frais constitution	-	1 372,04 €
Frais acquisitions	-	1 295 873,87 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 178 259,96 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	204 437,28 €	-

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

Au 31 décembre 2021, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

### Résultat de l'exercice

Report à nouveau	263 534,43 €
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	1 118 003,74 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	731 010,00 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	255 853,50 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	394 674,67 €

### Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2021, aucun produit constaté d'avance.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	1 722 277,08 €
• les charges et taxes refacturées :	22 159,83 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :	116 343,81 €
• les transferts de charges :	- €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### 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 2021 à :- €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	22 159,83 €
- dont charges récupérables :	671,11 €
- dont taxes récupérables :	21 488,72 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	32 385,12 €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	287 225,88 €
- dont taxes non récupérables :	152 277,44 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées :	45 402,65 €
- dont frais d'actes et de contentieux :	4 330,02 €
- dont honoraires de relocation :	39 330,28 €
- dont honoraires d'expertise :	9 917,01 €
- dont honoraires divers :	35 968,48 €

### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les reprises pour risques et charges :	- €
--	-----

• les autres produits :	2,43 €
• les transferts de charges :	- €

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 : 216 519,78 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à :- €

Les diverses charges d'exploitation, soit 82 011,35 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes :	11 728,84 €
• de frais d'actes et contentieux :	- €
• des honoraires divers :	30 000,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) :	9 930,58 €
• de frais postaux :	4 907,01 €
• de services bancaires :	576,00 €
• du coût du dépositaire :	11 164,53 €
• de la cotisation AMF :	377,37 €
• de la CFE :	410,00 €
• des jetons de présence :	- €
• des pertes sur créances irrécouvrables :	- €
• de la TVA non récupérable :	12 790,94 €
• des charges de gestions courantes :	126,08 €

### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :	87 986,08 €
• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :	9 370,56 €
• la dotation pour risques et charges, soit :	63 391,40 €



## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisations en 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisations en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
TOULOUSE - 2 rue de Metz	981 084	69 416	2 813 336	3 794 420	-59 031	3 735 389	-	-
TOULOUSE - 12-14 avenue Honoré Serres	2 471 505	32 847	3 335 426	5 806 932	21 710	5 828 642	-	-
TOULON - 27 rue Picot	2 712 629	471	4 066 037	6 778 666	-	6 778 666	-	-
ROUEN - 59 Boulevard de la Marne	1 027 219	8	1 501 643	2 528 862	-	2 528 862	-	-
TOULON - 2 rue Baudin	1 619 300	7 939	2 870 285	4 489 585	140	4 489 725	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	1 211 220	4 441	1 841 040	3 052 260	45	3 052 304	-	-
GARCHES - 9 Avenue du Maréchal Joffre	3 373 320	171 511	3 395 893	6 769 213	3 120	6 772 333	-	-
TOULON - 9 rue Hoche	1 093 091	5 502	1 314 544	2 407 636	2 597	2 410 232	-	-
CAEN - 49-51 place de l'Ancienne Boucherie	1 119 040	1 630	1 492 392	2 611 432	10 427	2 621 860	-	-
PAU - 18-20 rue Alexander Taylor	650 000	-205	3 979 378	4 629 378	-	4 629 378	-	-
ANGERS - 52 avenue Jeanne d'Arc	892 000	-1 018	2 441 931	3 333 931	171 305	3 505 237	-	-
SAINTES - Cours National/ 11 rue du Gal Sarraill	674 000	322	2 901 339	3 575 339	31	3 575 369	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 824 409</b>	<b>292 866</b>	<b>31 953 245</b>	<b>49 777 654</b>	<b>150 344</b>	<b>49 927 998</b>	<b>49 251 537</b>	<b>3 437 756</b>

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
DINARD - 19-21 rue Gardiner	372 533	372 533	-	-
HYERES - 6 avenue des Iles d'Or	274 273	274 273	-	-
TOULOUSE - 7 rue Caffarelli	297 878	297 878	-	-
NIMES - 6 Square de la Bouquerie	67 061	67 061	-	-
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	213 198	213 198	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 224 942</b>	<b>1 224 942</b>	<b>1 666 171</b>	<b>114 966</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE N°3, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. 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.

## 6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Assemblée générale ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### Assemblée générale extraordinaire

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

#### PREMIERE RESOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels 2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIEME RESOLUTION - Approbation des conventions réglementées

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

#### TROISIEME RESOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins

d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### QUATRIEME RESOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

#### CINQUIEME RESOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2021 : ..... 1 118 003,74 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 263 534,43 €
- Total Bénéfice distribuable : ..... 1 381 538,17 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 986 863,50 € et le solde au report à nouveau soit 394 674,67 €.

#### SIXIEME RESOLUTION - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 51 266 633,57 €, soit ..... 420,79 € par part,
  - La valeur de réalisation de 51 546 588,68 €, soit ..... 423,09 € par part,
  - La valeur de reconstitution de 62 612 852,68 €, soit ..... 513,92 € par part.
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

#### SEPTIEME RESOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## HUITIEME RÉSOLUTION – Renouveaulement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## NEUVIEME 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 prévue par la loi.

## PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

### DIXIEME RÉSOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial<sup>(1)</sup> de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<b>b. Commission de Gestion :</b> au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.	<b>b. Commission de Gestion :</b> Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 <sup>o</sup> -e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

### ONZIEME RÉSOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

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

<sup>(1)</sup> le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

## ANNEXE – URBAN PIERRE N°3

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- M. Jean-Luc BRONSART
- M. Jerry JARMOSZKO
- M. Renaud GABAUDE
- M. Gabriel ROSNOBLET
- M. Thierry DELEUZE
- M. Bernard MAZADE
- M. Jean-François KUENTZ
- M. Pascal LEROUX
- Mme Annie LE COZ-GAUTIER
- M. Franck GENTZBITTEL

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°3	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel	23	46
Madame	GABAUDE	Renaud	MEDECIN GENERALISTE	130	13
Monsieur	LEROUX	Pascal	DG L'OREAL	36	3
Monsieur	MAZADE	Bernard	INGENIEUR TELECOMMUNICATIONS	50	-
Monsieur	ROSNOBLET	Gabriel	EXPERT COMPTABLE	340	3

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°3	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	UGOLINI	Marc	SECRETAIRE GENERAL	250	1
Monsieur	VASSANT	Cyrille	COMMERCIAL	200	1

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Assemblée Générale

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

## Capitaux propres

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

## Capital social

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

## Capitalisation

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

## Commission de souscription

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

## Distribution

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

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

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

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

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

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

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

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

## Provision pour gros entretien

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

## Valeur comptable

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

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'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.



Urban Premium