Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE N°3



Rapport annuel
Exercice 2024

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 • Mail : 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. Renaud GABAUDE
M. Gabriel ROSNOBLET
M. Bernard MAZADE
M. Pascal LEROUX
M. Marc UGOLINI
M. Cyrille VASSANT

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°3 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 9

3. Rapports du Conseil de Surveillance 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'Exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 16

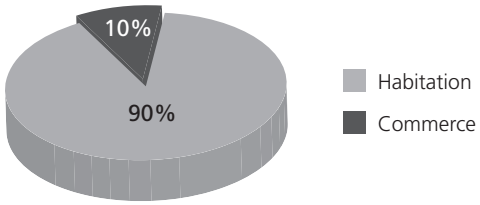
LA SCPI URBAN PIERRE N3 EN BREF

Situation au 31/12/2024

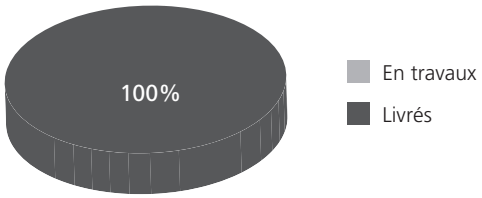
Date de création	19/03/2015
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	121 835
Nombre d'associés	1 877
Capital	50 667 521 €
Valeur de réalisation*	50 970 559 € (418,36 € par part)
Valeur de reconstitution*	61 879 488 € (507,90 € par part)
Actifs immobiliers	16
Surface du patrimoine	12 122 m² + 444 m² d'annexes
Nombre de logements	215
Nombre de commerces	10
Nombre de locataires effectifs	215
Nombre de locataires cibles	225
Taux d'occupation financier	96,20%
Résultat par part	9,37€
Dividende brut par part	8,50€
Dividende net par part	8,45 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	4,51€

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2024)

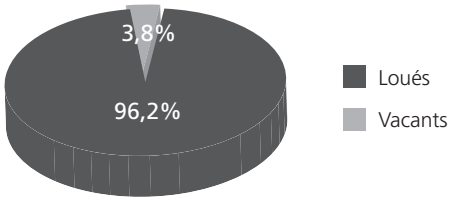
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 944 283	15,96	1 940 792	15,93
dont loyers	1 840 349	15,11	1 830 826	15,03
Charges	797 882	6,55	799 547	6,56
Résultat	1 146 401	9,41	1 141 245	9,37
Bénéfice distribuable	1 476 817	12,12	1 584 900	13,01
Dividende ordinaire	1033160,80	8,48	1 035 598	8,50
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	51 316 025	421,19	51 421 672	422,06
Immobilisations locatives	50 400 963	413,68	50 361 113	413,36
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**121 835**	-	**121 835**	-
Nombre d'associés	**1 863**	-	**1 877**	-
Capitalisation	**59 347 465**	-	**59 347 465**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	50 502 092	-	49 910 000	-
Valeur comptable	51 316 025	421,19	51 421 672	422,06
Valeur de réalisation	51 417 154	422,02	50 970 559	418,36
Valeur de reconstitution	62 356 238	511,81	61 879 488	507,90
Surface du patrimoine (m²)	12122 m²	-	12122 m²	-
Taux d'occupation financier (%)	95,40%	-	96,20%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	1 033 161	8,48	1 035 598	8,50
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%	6 600 000,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	87%	43 310 000,00 €
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**49 910 000,00 €**

Valeur vénale par type de locaux :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	90%	43 525 357,20 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	10%	5 201 700,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**48 727 057,20 €**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	1 182 942,80 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**1 182 942,80 €**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

La FNAIM considère l'année 2024 comme une année charnière pour le marché immobilier avec des signes encourageants de stabilisation qui mènent les professionnels à se préparer à un redémarrage progressif. Toutefois cette transformation du marché dépendra notamment des évolutions des taux d'intérêt et des politiques publiques.

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024.
(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025.
(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

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

Au 31 décembre 2024, 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 2024, il y a eu 53 libérations d'appartements et 48 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2024 est de 95,56%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 96,20%.

LES PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI mettra tout en oeuvre pour maintenir son patrimoine livré dans un bon état d'entretien et pour conserver un taux d'occupation physique élevé sur les actifs.
La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividende à chaque trimestre de l'année 2025.

LE REGIME DE LA SCPI

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

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

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

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

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

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	1 794	1 797	1 840	1 863	1 877
Nombre de parts	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835
Nouvelles parts souscrites[2]	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Capital social en euros	50 667 521,45	50 667 521,45	50 667 521,45	50 667 521,45	50 667 521,45
Prime d'émission en euros	8 679 943,15	8 679 943,15	8 679 943,15	8 679 943,15	8 679 943,15
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	59 347 464,60	59 347 464,60	59 347 464,60	59 347 464,60	59 347 464,60
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(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.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	6,90	8,10	8,40	8,48	8,50
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,38%	1,62%	1,68%	1,70%	1,70%
RAN cumulé	2,16	3,24	2,71	3,64	4,51

MARCHE 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 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	110	-	-	N/S	128	849
2022	-	-	-	N/S	354	-
2023	-	-	-	N/S	348	-
2024	-	-	-	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

LES INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun investissement.

LES ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 1 141 244,67 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 1 035 597,50 €.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 549 302,87 € soit 4,51 € par part.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
TOULOUSE (31) - 2 rue de Metz	21/02/2018	10	10
TOULOUSE (31) - 12-14 avenue Honoré Serres	13/12/2017	21	21
TOULON (83) - 27 rue Picot	21/03/2018	23	22
ROUEN (76) - 59 Boulevard de la Marne	04/12/2017	8	8
TOULON (83) - 2 rue Baudin	25/07/2018	20	18
DINARD (35) - 19-21 rue Gardiner / rue du Petit Manoir	06/03/2018	17	17
HYERES (83) - 6 avenue des Iles d'Or	03/01/2018	10	9
TOULOUSE (31) - 7 rue Caffarelli	23/05/2018	12	11
NIMES (30) - 6 Square de la Bouquerie	29/06/2018	13	12
GARCHES (92) - 9 Avenue du Maréchal Joffre	22/10/2019	14	13
TOULON (83) - 9 rue Hoche	16/12/2020	11	10
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	13
TOTAL		**225**	**215**

ASSEMBLEE GENERALE

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

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, 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 Bouquerie	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
TOTAL		**166 logements - 10 commerces 18 places de parking**	**17 824 409**

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 Bouquerie	31/12/2016	Parking	67 061
BAYONNE - 4 boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	Résidentiel	213 198
TOTAL		**49 logements 19 places de parking**	**1 224 942**

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2020		Exercice 2021		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2024	
	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
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	13,54	-	15,09	-	14,86	-	15,64		15,75	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,25		0,15	
TOTAL DES REVENUS	13,54	*100,00%*	15,09	*100,00%*	14,86	*100,00%*	15,89	*100,00%*	15,91	*100,00%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-				
Commission de gestion	1,71	-	1,78	-	1,83	-	1,89		1,91	
Autres frais de gestion	0,74	-	0,67	-	0,71	-	0,47		0,99	
Charges locatives non récupérées	2,39	-	2,62	-	3,02	-	3,40		2,92	
Sous total CHARGES EXTERNES	4,84	*35,7%*	5,07	*33,6%*	5,56	*37,4%*	5,76	*36,2%*	5,82	*36,6%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,72	-	0,72	-	0,72	-	0,72	-	0,72	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,15	-	0,12	-	0,66	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,88	*6,5%*	0,84	*5,6%*	1,38	*9,3%*	0,72	*4,5%*	0,72	*4,5%*
TOTAL DES CHARGES	5,71	*42,2%*	5,91	*39,2%*	6,94	*46,7%*	6,48	*40,8%*	6,54	*41,1%*
RESULTAT COURANT	7,82	*57,8%*	9,18	*60,8%*	7,92	*53,3%*	9,41	*59,2%*	9,37	*58,9%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	0,05	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-0,05	-	-	-	-	-
RESULTAT	7,82	*57,8%*	9,18	*60,8%*	7,87	*53,0%*	9,41	*59,2%*	9,37	*58,9%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-6,90	-	-8,10	-	-8,40	-	-8,48	-	-8,50	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-6,90	-	-8,10	-	-8,40	-	-8,48	-	-8,45	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,92	-	1,08	-	-0,53	-	0,93	-	0,87	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,16	-	3,24	-	2,71	-	3,64	-	4,51	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes [1]	Charges [2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	1 938 171 €	796 926 €	232 218 €	41,12%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers.
[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions.

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	1,24	2,16	3,24	2,71	3,64
Réaffectation report à nouveau débiteur en capital	–	–	–	–	–
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-6,90	-8,10	-8,40	-8,48	-8,50
Résultat de l'exercice	7,82	9,18	7,87	9,41	9,37
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,16	3,24	2,71	3,64	4,51

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
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	-8 475 095,69	0,00	-8 475 095,69
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-19 049 351,14	0,00	-19 049 351,14
- Travaux de restauration	-32 781 781,10	-57 586,44	-32 839 367,54
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-958 763,33**	**-57 586,44**	**-1 016 349,77**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- **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	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	421,19	422,06	0,17%
Valeur de réalisation / part	422,02	418,36	-0,87%
Valeur de reconstitution / part	511,81	507,90	-0,76%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	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	49 886 197	49 152 092	49 152 092	49 913 841	48 727 057	48 727 057
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 456 336	-	-	3 483 390
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**49 886 197**	**49 152 092**	**52 608 428**	**49 913 841**	**48 727 057**	**52 210 447**
Autres Immobilisations	1 224 942	1 350 000	1 350 000	1 224 942	1 182 943	1 182 943
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-690 176	-	-	-777 671	-	-
SOUS TOTAL	**534 766**	**1 350 000**	**1 350 000**	**447 272**	**1 182 943**	**1 182 943**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 859	5 859	5 859	-	-	-
Liquidités nettes à investir	909 203	909 203	909 203	1 060 559	1 060 559	1 060 559
SOUS TOTAL	**915 062**	**915 062**	**915 062**	**1 060 559**	**1 060 559**	**1 060 559**
Commission de souscription	-	-	7 482 749	-	-	7 425 539
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**7 482 749**	-	-	**7 425 539**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	51 316 025	51 417 154	62 356 239	51 421 672	50 970 559	61 879 488
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835	121 835

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	15,36 €
- Frais et charges déductibles	-5,80 €
= Revenus fonciers nets	9,56 €
Produits financiers	0,15 €
Rappel Dividende	8,50 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 9,37 €

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 règlementation 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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

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 :

• Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

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 2024.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 4 décembre 2024 et le 19 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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 2024 et les perspectives 2025.

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 titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE N°3 s'élève à 1 141 244.67 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à

1 035 597.50€. La société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter une partie du report à nouveau constitué à la distribution. Il sera ainsi porté à 549 302,87 € soit 4,51 €/part, soit plus d'un trimestre de réserve.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Le Conseil de Surveillance appelle également les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil. La majorité de membres du conseil se représentent et au regard de leur implication nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

Pour conclure, nous tenons à remercier, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 19 mars 2025

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, 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 souhai¬tez 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 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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'ano-

malies 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.821-55 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 22 mai 2025
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

URBAN PIERRE 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 2024

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, 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 rémunérations :

• 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 ;

• Une commission 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;

• Au titre des commissions de gestion la somme de 232 217,86 € ;

• 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 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

	31 décembre 2023		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	1 224 942,23	1 350 000,00	1 224 942,23	1 182 942,80
Amortissements droits réels	-690 176,14	-	-782 013,65	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	49 866 197,00	49 152 092,00	49 913 840,88	48 727 057,20
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 400 963,09	50 502 092,00	50 356 769,46	49 910 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	50 400 963,09	50 502 092,00	50 356 769.46	49 910 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles[1]	-3 851,43	-3 851,43	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	5 858,72	5 858,72	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	2 007,29	2 007,29	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	328 052,05	328 052,05	357 036,78	357 036,78
Provisions pour dépréciation des créances	-11 612,94	-11 612,94	-43 622,91	-43 622,91
Autres créances	1 329 898,61	1 329 898,61	1 038 520,33	1 038 520,33
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	21 511,79	21 511,79	65 483,82	65 483,82
Créances Fiscales	22 327,28	22 327,28	60 808,40	60 808,40
Associés opération sur capital	1 775,65	1 775,65	-	-
Débiteurs divers	1 284 283,89	1 284 283,89	912 228,11	912 228,11
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 646 337,72	1 646 337,72	1 351 934,20	1 351 934,20
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 040 465,64	1 040 465,64	1 266 159,00	1 266 159,00
SOUS-TOTAL 3	1 040 465,64	1 040 465,64	1 266 159,00	1 266 159,00
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 688 810,65	2 688 810,65	2 613 750,09	2 613 750,09
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-181 912,61	-181 912,61	-193 186,55	-193 186,55
Dettes d'exploitation	-325 956,49	-325 956,49	-269 578,53	-269 578,53
Dettes diverses	-1 265 922,62	-1 265 922,62	-1 091 718,46	-1 091 718,46
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-70 620,09	-70 620,09	-116 780,17	-116 780,17
Locataires créditeurs	-39 672,51	-39 672,51	-10 039,99	-10 039,99
Associés, dividendes à payer	-256 082,15	-256 082,15	-275 839,36	-275 839,36
Créditeurs divers	-899 547,87	-899 547,87	-689 058,94	-689 058,94
SOUS-TOTAL 4	-1 773 791,72	-1 773 791,72	-1 554 483,54	-1 554 483,54
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 773 791,72	-1 773 791,72	-1 554 483,54	-1 554 483,54
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	585,07	585,07
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	42,59	42,59	707,59	707,59
TOTAL V - Comptes de régularisation	42,59	42,59	1 292,66	1 292,66
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	51 316 024,61	-	51 421 671,78	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	51 417 153,52	-	50 970 559,21

(1) En 2023, une partie des amortissements d'usufruit était classée en Immobilisations incorporelles par erreur. Ce point a été régularisé en 2024.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	50 667 521,45	-	-	50 667 521,45
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	50 667 521,45	-	-	50 667 521,45
Primes d'émission				
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	-8 475 095,69	-	-	-8 475 095,69
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	204 847,46	-	-	204 847,46
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	330 415,89	113 239,81	-	443 655,70
SOUS-TOTAL 3	330 415,89	113 239,81	-	443 655,70
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	1 141 244,67	1 141 244,67
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-1 035 597,50	-1 035 597,50
Résultat de l'exercice 2023	1 146 400,61	-1 146 400,61	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-1 033 160,80	1 033 160,80	-	-
SOUS-TOTAL 4	113 239,81	-113 239,81	105 647,17	105 647,17
TOTAL GENERAL	51 316 024,61	-	105 647,17	51 421 671,78

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	67 908	-
	-	-
TRAVAUX RESTANTS À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
TOULOUSE (31) - 2, rue de Metz - 52, rue Couteliers	11 092	-
TOULON (83) - 27, rue Picot	4 808	-
TOULON (83) - 2, rue Baudin - 9, rue d'Alézard - 15, rue Paul Lendrin	21 895	-
PAU (64) - 18-20, rue Alexander Taylor	6 818	-
SAINTES (17) - Cours National - 11, rue du Gal Sarrail	-	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 840 349,07	-	1 830 826,34	-
Charges facturées	58 608,13	-	50 906,85	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	6 986,12	-	37 735,16	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 905 943,32	-	1 919 468,35
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	58 608,13	-	50 906,85	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	53 917,09	-	55 685,25	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	61 753,05	-	44 891,39	-
Commissions et honoraires	58 917,99	-	27 054,55	-
Frais de contentieux	9 402,85	-	11 691,69	-
Impôts et taxes	171 273,69	-	165 452,30	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	413 872,80	-	355 682,03
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 492 070,52	-	1 563 786,32
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	8 736,80	-	2 616,43	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-410,18	-	-	-
Autres produits	134,01	-	4,17	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	8 460,63	-	2 620,60
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	230 476,88	-	232 217,86	-
Honoraires	41 836,70	-	42 923,50	-
Frais assemblée et de conseils	20 893,89	-	21 741,34	-
Services bancaires	951,80	-	824,00	-
Cotisations et contributions	11 636,75	-	12 086,75	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	87 986,08	-	87 986,08	-
Provisions pour créances douteuses	5 025,89	-	34 626,40	-
Autres provisions d'exploitation	-29 992,40	-	-	-
Autres charges	15 194,04	-	11 450,79	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	384 009,63	-	443 856,72
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	**-375 549,00**	-	**-441 236,12**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	29 879,09	-	18 702,56	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	29 879,09	-	18 702,56
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	29 879,09	-	18 702,56
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	8,09	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	8,09
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-8,09
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	1 146 400,61	-	1 141 244,67

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 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).

Faits marquants :
Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.
Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.
Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.
Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société .
Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien
Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) 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.

Evènements postérieurs à la clôture
Néant.

Valorisation des actifs
Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la 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.

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 : ..... 49 913 840,88 €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 442 928,58 €

Provisions liées aux placements immobiliers
Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

Immobilisations financières
Solde du compte au 31 décembre 2024 : - €.
- Dépôt de garantie - Cautionnements versés : ..... - €
- Amortissement frais augmentation de capital : ..... - €

Créances locataires & Autres créances
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
- Locataires : ..... 169 846,84 €
- Locataires douteux : ..... 187 189,94 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -43 622,91 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 65 483,82 €
- Créances fiscales : ..... 60 808,40 €

dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés. ..... 397,42 €
- Associés sur augmentation de capital : ..... - €
- Débiteurs divers : ..... 912 228,11 €

Valeurs de placement et disponibilités
La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :
- Disponibilités en banque : ..... 1 266 159,00 €

Provisions générales pour risques et charges
Provisions générales pour risques et charges : ..... - €

Dettes
Elles sont constituées par :

Dettes financières :
- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 193 186,55 €

Dettes d'exploitation :
- Dettes fournisseurs ..... 29 673,76 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 239 904,77 €

Dettes diverses
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 10 039,99 €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales ..... 116 780,17 €
- Associés ..... 275 839,36 €
  - *dont dividendes du 4e trimestre : ..... 262 166,74 €*
  - *dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... 13 672,62 €*
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 670 372,32 €
- Autres dettes diverses ..... 18 686,62 €

Compte de régularisation actif et passif
- Produits constatés d'avance ..... 707,59 €
- Charges constatées d'avance ..... 585,07 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	1 224 942 €	-	-	1 224 942 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	49 866 197 €	47 644 €	-	49 913 841 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	5 859 €	–	-5 859 €	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-694 028 €	-87 986 €	-	-782 014 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-11 613 €	-34 626 €	2 616 €	-43 623 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
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 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	204 847,46 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau . . . . . 443 655,70 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :. . . . . 1 141 244,67 €
· La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . .771 215,55 €
· Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : . . . . . .264 381,95 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . . . . . 549 302,87 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2024, les produits constatés d'avance s'élèvent à 707,59 €.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, 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 : . . . . . .1 830 826,34 €
· les charges et taxes refacturées : . . . . . 50 906,85 €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . .37 735,16 €
· 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 2024 à :- €

On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . 50 906,85 €
- dont charges récupérables : . . . . . - €
- dont taxes récupérables :. . . . . 50 906,85 €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . 55 685,25 €
· les gros travaux et réparations : . . . . . - €
· le poste « autres charges immobilières » : . . . . . .249 089,93 €
- dont taxes non récupérables : . . . . . 165 452,30 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées . . .44 891,39 €
- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . 11 691,69 €
- dont honoraires de relocation . . . . . 16 647,12 €
- dont honoraires d'expertise. . . . . 5 600,00 €
- dont honoraires divers . . . . . .4 807,43 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
· les reprises pour risques et charges :. . . . . - €
· les autres produits :. . . . . .2 620,60 €
· les transferts de charges : . . . . . - €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI 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 2024 : . . . .232 217,86 €

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 2024 à : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 89 026,38 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes. . . . . .12 653,50 €
· de frais d'actes et contentieux . . . . . 270,00 €
· des honoraires divers . . . . . .30 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...). . . . . 16 241,34 €
· de frais postaux . . . . . .5 500,00 €
· de services bancaires . . . . . 824,00 €
· du coût du dépositaire. . . . . 11 133,43 €
· de la cotisation AMF. . . . . 483,32 €
· de la CFE . . . . . 470,00 €
· des jetons de présence . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
· de la TVA non récupérable . . . . . 11 449,87 €
· des charges de gestions courantes . . . . . 0,92 €

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 : . . . . . .34 626,40 €

· la dotation pour risques et charges, soit :. . . . . - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

· les autres produits financiers . . . . . .18 702,56 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

· Charges d'intérêts des emprunts . . . . . - €

Charges exceptionnelles

Elles sont constituées essentiellement de :

· Amendes pour consommation d'eau non réglée . . . . . 8,09 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations locatives en 2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
TOULOUSE - 2, rue de Metz	27/11/2015	622 m²	981 084	2 753 168	3 734 251	07/03/16	13/12/2017	-
TOULOUSE - 12-14, avenue Honoré Serres	27/11/2015	1 050 m² (dont 170 m² de commerce) et 70 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 471 505	3 359 101	5 830 606	07/03/16	13/12/2017	-
TOULON - 27, rue Picot	26/11/2015	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	2 712 629	4 065 754	6 778 383	18/04/2016	21/03/2018	-
ROUEN - 59, boulevard de la Marne	10/12/2015	479 m²	1 027 219	1 501 643	2 528 862	14/03/2016	04/12/2017	-
TOULON - 2, rue Baudin	15/12/2015	1 002 m² (dont 176 m² de commerce)	1 619 300	2 950 025	4 569 325	20/04/2016	25/07/2018	-
NIMES - 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 211 220	1 872 579	3 083 799	14/03/2016	29/06/2018	-
GARCHES - 9, avenue du Maréchal Joffre	16/06/2016	848 m² (dont 284 m² de commerce) et 82 m² de terrasses et balcons	3 373 320	3 409 358	6 782 678	02/05/2017	22/10/2019	-
TOULON - 9, rue Hoche	22/07/2016	448 m² (dont 80 m² de commerce)	1 093 091	1 171 787	2 264 878	-	16/12/2020	-
CAEN - 49-51, place de l'Ancienne Boucherie	25/11/2016	598 m² (dont 70 m² de commerce) et 22 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 119 040	1 500 945	2 619 985	14/03/2017	17/12/2019	-
PAU - 18-20, rue Alexander Taylor	08/12/2017	1 049 m² et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	650 000	3 969 277	4 619 277	21/06/2018	11/10/2019	-
ANGERS - 52, avenue Jeanne d'Arc	27/12/2017	628 m² et 63 m² de jardins	892 000	2 633 799	3 525 799	15/06/2018	14/10/2021	-
SAINTES - Cours National - 11, rue du Gal Sarrail	28/12/2017	822 m² et 44 m² de terrasses et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	674 000	2 901 998	3 575 998	15/06/2018	31/10/2019	-
TOTAL			**17 824 409**	**32 089 432**	**49 913 841**	-	-	**48 727 057**

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2024	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
DINARD - 19-21, rue Gardiner	16/12/2015	831 m² et 200 m² de terrasses et jardins	372 533	26 143	136 161	14 ans et 3 mois	390 000
HYERES - 6, avenue des Iles d'Or	16/12/2015	458 m²	274 273	19 247	100 246	14 ans et 3 mois	240 000
TOULOUSE - 7, rue Caffarelli	16/12/2015	597 m² et 35 m² de terrasses	297 878	20 904	108 875	14 ans et 3 mois	270 000
NIMES - 6, square de la Bouquerie	28/12/2015	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	67 061	5 588	13 816	12 ans	32 943
BAYONNE - 4, boulevard Jean d'Amou	19/12/2016	550 m²	213 198	16 104	83 831	13 ans et 3 mois	250 000
TOTAL			**1 224 942**	**87 986**	**442 929**		**1 182 943**

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 2024,
· Approbation des conventions réglementées,
· Quitus à la Société de Gestion,
· Quitus au Conseil de Surveillance,
· Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
· Approbation des valeurs de la SCPI,
· Indemnité du Conseil de Surveillance,
· Renouvellement du mandat des experts immobiliers,
· Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
· Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

· Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
· Modification statutaires relatives au conseil de surveillance,
· Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

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 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – 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.

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 – Quitus au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 2024 : . . . . . 1 141 244,67 €
· Report à nouveau des exercices antérieurs :. . . . . 453 251,02 €
· Total Bénéfice distribuable :. . . . . 1 594 495,69 €
A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 1 035 597,50 € et le solde au report à nouveau soit 565 042,19 €.

SIXIÈME RÉSOLUTION – 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 51 421 671,78 €, soit 422,06 € par part
· La valeur de réalisation 50 970 559,21 €, soit 418,36 € par part
· La valeur de reconstitution de 61 879 487,74 €, soit 507,90 € par part
Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – 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 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI
L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale :
- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit 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 de membres du 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.

DIXIÈME 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 DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 1. des statuts de la Société comme suit :
« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 2. des statuts de la Société comme suit :
Ancienne rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
Nouvelle rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 3. des statuts de la Société comme suit :
Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »
Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 4. des statuts de la Société comme suit :
Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »
Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et sim-

plifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :
Ancienne Rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »
Nouvelle Rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »
L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME 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.

ANNEXE – URBAN PIERRE N°3

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- **Président du conseil :**
  - Monsieur Jean-Luc BRONSART
- **Membres du conseil :**
  - Monsieur Renaud GABAUDE
  - Monsieur Gabriel ROSNOBLET
  - Monsieur Bernard MAZADE
  - Monsieur Pascal LEROUX
  - Monsieur Marc UGOLINI
  - Monsieur Cyrille VASSANT

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 2024.

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	Activité/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	23	46
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	41	13
Monsieur	MAZADE	Bernard	INGÉNIEUR TÉLÉCOMMUNICATIONS	50	-
Monsieur	ROSNOBLET	Gabriel	EXPERT-COMPTABLE	340	3
Monsieur	UGOLINI	Marc	SECRÉTAIRE GÉNÉRAL	250	1
Monsieur	VASSANT	Cyrille	COMMERCIAL	200	1

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE N°3	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	ANGLES	Marc	EXPERT-COMPTABLE	150	1
Madame	MARTIN	Myriam	AGRICULTEUR	40	-

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 année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts
Lieu d'échange des parts de SCPI
- **Marché primaire :** c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire :** c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

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

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

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

Valeur vénale
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

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

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99