

SCPI URBAN PIERRE



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF en date du 01/06/2012
« Déficit foncier »

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2014





■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN PIERRE 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°11-23 du 09/08/2011.

Visa AMF sur la note d'information : n°12-12 du 01/06/2012.

Date de création : 09/08/2011

Date d'expiration : 08/08/2026

Numéro RCS : Paris 534 062 823

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Philippe DUPONT

Membres

M^{me} Roselyne LEPESME

M^{me} Carole SAVARY

M. Clément POCHARD

M. Pascal LE GOUSSE

M. Jean Pierre SOULIE

M. Nicolas LEHMANN

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par M. Malcolm MCLARTY
3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
 4. Comptes de l'exercice 2014.	9
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

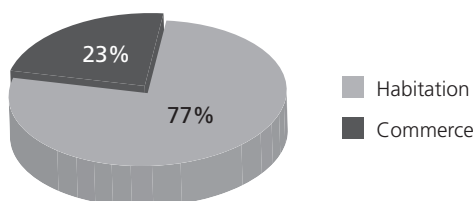
LA SCPI URBAN PIERRE EN BREF

Situation au 31/12/2014

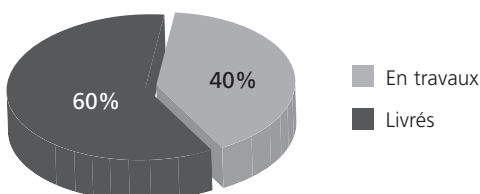
Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	567
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation	20 429 441,25 €
Valeur de reconstitution	24 609 731,44 €
Actifs immobiliers	8
Surface estimative du patrimoine	5 552 m²
Nombre de logements (projets)	68 (du studio au T4)
Nombre de commerces	14
Nombre de locataires effectifs	49
Nombre de locataires cibles	82
Taux d'occupation physique (TOP)	55%
Taux d'occupation financier (TOF)	49%
Résultat par part	2,60 €
Distribution brute par part	2,20 €
Distribution nette par part	2,09 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	0,40 €

Composition du patrimoine immobilier

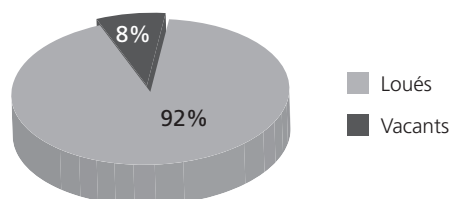
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénale 2014)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % surfaces estimatives)



• Actifs livrés loués ou vacants (en % surfaces estimatives)



31-déc.-13		31-déc.-14	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	178 150	3,56	337 003	6,73
dont loyers	147 967	2,95	302 618	6,04
Charges	182 089	3,63	206 614	4,12
Résultat	-3 940	-	130 390	2,60
Bénéfice distribuable	-	-	130 390	2,60

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	21 145 576	422,00	21 082 941	420,75
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	21 478 666	428,65	21 498 818	429,05
Immobilisations locatives	20 724 523	413,60	20 861 673	416,33
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108	-
Nombre d'associés	567	-	567	-
Capitalisation	24 999 970	-	24 937 335	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	19 950 000	-	19 792 297	-
Valeur comptable	21 478 666	428,65	21 498 818	429,05
Valeur de réalisation	20 704 143	413,19	20 429 441	407,71
Valeur de reconstitution	24 933 003	497,59	24 609 731	491,13
Surface du patrimoine (m²)	5 552	-	5 552	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-	49%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	110 238	2,60
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	- €
PARIS	0%	- €
PROVINCE	100%	19 792 297 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	19 792 297 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	77%	15 222 297 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	23%	4 570 000 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	19 792 297 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2014 ET PERSPECTIVES 2015

Au cours de l'année 2014, le marché immobilier résidentiel a eu un comportement contrasté.

Sur le marché de l'immobilier neuf et pour la première fois depuis 1997, un peu moins de 300 000 logements ont été construits, soit un repli de 10% par rapport à l'année précédente.

Le marché de l'immobilier ancien résidentiel, quant à lui, se porte légèrement mieux que celui du neuf en 2014 puisque environ 700 000 logements anciens ont été échangés, soit une légère hausse par rapport à 2013.

Toutefois, ce marché n'a pas retrouvé ses volumes de ventes qui dépassaient les 800 000 transactions de 2004 à 2007.

Sur le volet du prix, l'ancien résidentiel affiche une relative stabilité puisqu'il enregistre un repli inférieur à 2% en moyenne nationale, soit une baisse équivalente à celle enregistrée en 2012 et 2013.

Les loyers du marché dans l'ancien résidentiel progressent de 1,5% en 2014. En revanche, le dynamisme du marché varie sensiblement selon les secteurs géographiques.

Et si globalement peu de régions ont été épargnées par la baisse des prix en 2014, les métropoles régionales comme Bordeaux, Montpellier ou Lyon ont quant à elles vu le niveau de la demande tirer les prix à la hausse.

Le marché sur l'année passée a été tiraillé par des facteurs négatifs et positifs.

La situation économique du pays, le niveau de chômage élevé et l'instabilité fiscale sont autant de facteurs qui n'ont pas favorisé le retour des acquéreurs.

Malgré tout, le marché immobilier reste dans une situation où l'offre de logements reste inférieure aux besoins estimés à un déficit structurel d'environ 1 million de logements. Le besoin en logements reste important.

En ce début d'année 2015, des changements apparaissant comme des facteurs de soutien font leur apparition sur le marché.

Face au manque d'attractivité du dispositif fiscal Duflot, la mise en place du dispositif Pinel devrait redonner de la vigueur à l'investissement immobilier locatif.

Le gouvernement, a par ailleurs, mis en place un véritable plan de relance du logement en simplifiant les délais d'instruction des permis de construire et en augmentant leurs délais de validité.

Dans un contexte où les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi bas, favorisant notamment le recours au crédit pour acquérir et où la population française, en constante augmentation, réclame des logements de qualité et économes en énergie, les facteurs structurels de soutien de la demande subsistent donc, et plus particulièrement dans le marché de l'ancien en centre-ville.

Ainsi, l'investissement privé en 2015 sera probablement porté par l'ensemble de ces facteurs mais avec toutefois des disparités territoriales qui demeureront fortes.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Durant l'exercice 2014, la SCPI URBAN PIERRE a livré les actifs de Marseille et de Royat / Clermont Ferrand.

- L'immeuble de Perpignan Subra, composé de 14 appartements et d'un commerce en rez-de-chaussée, livré en fin d'année 2013, est loué intégralement depuis fin janvier 2014.

- L'immeuble Marseille Libération, composé de 6 appartements et de 3 commerces en rez-de-chaussée, livré le 8 avril 2014, a été loué intégralement en 2 mois.

- L'immeuble Royat Vaquez, composé de 15 appartements et de 2 commerces en rez-de-chaussée, livré le 25 novembre 2014, est loué à 70%, au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation physique s'élève à 55%, sachant que les immeubles de Marseille Colbert, Narbonne Gambetta et Saint-Brieuc Charner en cours de rénovation, représentent 38% de la surface du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE.

Le taux d'occupation financier (loyers effectifs / total des loyers prévisionnels) s'élève à 49%.

PERSPECTIVES 2015 DE LA SCPI URBAN PIERRE

Les travaux de rénovation se sont poursuivis sur les immeubles de Marseille Colbert, Narbonne Gambetta et Saint-Brieuc Charner. Ces livraisons sont respectivement prévues pour fin janvier 2015, fin février 2015 et mars 2016.

Ces immeubles seront mis progressivement en location afin de fournir des revenus fonciers supplémentaires à la SCPI URBAN PIERRE.

Une fois l'intégralité des actifs livrée, la SCPI URBAN PIERRE sera en mesure de louer l'intégralité de son patrimoine, soit autour du premier trimestre 2016.

REGIME DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE 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.

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
Nombre d'associés	198	567	567	567
Nombre de parts	17 444	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts*	17 444	32 664	-	-
Prix souscription d'une part en euros*	500,00	500,00	-	-
Capital social en euros	7 361 368	21 145 576	21 145 576	21 082 941*
Prime d'émission en euros	1 306 602	3 854 394	3 854 394	3 854 394
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	8 667 970	24 999 970	24 999 970	24 999 970

* La réduction du capital social a été approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 juin 2014

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix acquisition hors travaux
LE MANS - 10, 12, 14 rue Gambetta	29/12/2011	Résidentiel et commerces	691	1 030 000 €
BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme	29/12/2011	Résidentiel et commerces	444	790 033 €
PERPIGNAN - 1, rue Subra	29/12/2011	Résidentiel et commerces	667	1 100 000 €
MARSEILLE - 3, rue Colbert	26/12/2012	Résidentiel	583	1 273 086 €
MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	Résidentiel et commerces	528	1 009 744 €
NARBONNE - 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	Résidentiel et commerces	1 163	1 052 571 €
ROYAT - 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	Résidentiel et commerces	1 300	937 955 €
SAINT-BRIEUC - 4, boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel	176	84 754 €
TOTAL			5 552	7 278 143 €

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE, et peut être consulté sur demande au siège de la Société de Gestion URBAN PREMIUM.

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2014, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS EN 2014

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE a clôturé la constitution de son patrimoine en décembre 2013, avec l'acquisition de 3 appartements au sein d'un immeuble sis, 4 boulevard Charner à Saint-Brieuc.

La SCPI est donc désormais pleinement investie.

ARBITRAGES EN 2014

En 2014, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Durant l'exercice 2014, les revenus fonciers perçus ont permis de couvrir les charges fixes de la SCPI URBAN PIERRE.

Grâce à la réduction de capital, approuvée lors de l'Assemblée Générale

Mixte du 16 juin 2014, la SCPI URBAN PIERRE a été en mesure de distribuer son premier acompte sur dividende au terme du 2^e trimestre 2014, conformément à ce qui était prévu.

La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur les trimestres suivants.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2014 s'élève à 110 237,60 €.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2014

Habitation :

Les immeubles du Mans (6 appartements), de Bordeaux (4 appartements) de Perpignan (14 appartements) et de Marseille Libération (6 appartements) sont loués intégralement.

L'immeuble de Royat (15 appartements), livré le 25 novembre 2014 est loué à 70% au 31 décembre 2014.

Commerce :

La SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 14 locaux commerciaux dont 11 sont en activité :

- 3 locataires au Mans : ameublement, joailler, restauration
- 1 locataire à Perpignan : pharmacie
- 3 locataires à Bordeaux : restauration, tabac et fournitures bureau
- 3 locataires à Marseille Libération : pharmacie, bijoutier, téléphonie
- 1 locataire à Royat : pharmacie.

Les surfaces commerciales des actifs de Royat et Narbonne font l'objet de travaux d'aménagement afin d'être mises en location en 2015.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à :

- approuver la répartition du résultat,
- à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	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	-	-	1,48	-	2,95	-	6,04	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,35	-	0,40	-	0,33	-	0,03	-
TOTAL DES REVENUS	0,35	100%	1,88	100%	3,28	100%	6,07	100%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,03	-	1,14	-	0,79	-	0,74	-
Autres frais de gestion	1,43	-	0,66	-	1,17	-	1,10	-
Charges locatives non récupérées	0,34	-	0,40	-	1,39	-	1,61	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,80	-	2,20	-	3,36	-2,40%	3,45	56,90%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	0,01	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,01	0,20%
TOTAL DES CHARGES	2,80	-	2,20	-	3,36	-	3,46	57,10%
RESULTAT COURANT	-2,44	-	-0,32	-	-0,08	-	2,60	42,90%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,20	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,09	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,44	-	-0,32	-	-0,08	-	0,40	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,44	-	-1,17	-	-1,25	-	0,40	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2014	302 618 €	173 538 €	57,35%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,44	-1,17	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	2,20
Résultat de l'exercice	-2,44	-0,32	-0,08	2,60
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,44	-1,17	-1,25	0,40

*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-déc-13	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés*	24 999 970,00 €	-62 635,00 €	24 937 335,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 458 669,26 €	-	-3 458 669,26 €
- Achat d'immeubles	-7 278 143,00 €	-	-7 278 143,00 €
Travaux de restauration	-13 446 379,89 €	-137 150,49 €	-13 583 530,38 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	816 777,85 €	-199 785,49 €	616 992,36 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 est de 30 jours à date de facture. Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	15 783,36	-	3 445,45	-	12 337,91
Dettes d'immobilisations	552,00	-	552,00	-	-
TOTAL	16 335,36	-	3 997,45	-	12 337,91

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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 2014.
- 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.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En euros	31/12/2013	31/12/2014	Var. 2013/2014
Valeur comptable / part	428,65	429,05	0,09%
Valeur de réalisation / part	413,19	407,71	-1,33%
Valeur de reconstitution / part	497,59	491,13	-1,30%

en Euros	31/12/2013			31/12/2014		
	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	7 278 143	19 950 000	19 950 000	7 278 143	19 792 297	19 792 297
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	7 278 143	19 950 000	19 950 000	7 278 143	19 792 297	19 792 297
Agencements	13 446 380	-	-	13 583 530	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	13 446 380	-	-	13 583 530	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	754 143	754 143	754 143	637 144	637 144	637 144
SOUS TOTAL	754 143	754 143	754 143	637 144	637 144	637 144
Commission de souscription	-	-	4 228 860	-	-	4 180 290
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	4 228 860	-	-	4 180 290
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	21 478 666	20 704 143	24 933 003	21 498 818	20 429 441	24 609 731
Nombre de parts sociales	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	6,28 €
- Frais et charges déductibles	- 4,60 €
= Revenus fonciers nets	1,68 €
Produits financiers	0,03 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 2,60 €

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2014.

Le Conseil s'est réuni le 4 mars 2015 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2014.

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 2014 et perspectives.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PIERRE a constaté la livraison de deux actifs supplémentaires, en centre-ville de Marseille et de Royat, acquis en décembre 2012 et leur mise en location progressive.

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 130 389,69 €.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 2^e trimestre 2014. La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur les trimestres suivants.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2014 s'élève à 110 237,60 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2014 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 20 152,09 €, soit 0,40 € par part.

Le Conseil de Surveillance soutient la proposition, faite par la Société de Gestion, de transmettre les supports d'information, tels que le rapport annuel, les bulletins trimestriels et les convocations aux assemblées générales, par voie électronique. Le Conseil de Surveillance invite donc les associés de la SCPI URBAN PIERRE à transmettre leur autorisation à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2014, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 4 mars 2015

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Philippe DUPONT

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à être présent à cette Assemblée Générale ou bien à vous faire représenter en donnant votre pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, ou encore en votant par correspondance.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 29 juillet 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 21 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

URBAN PIERRE S.C.P.I.

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM deux types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucune charge en 2014.

- Des commissions de gestion correspondant aux frais administratifs et honoraires de gestion.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2014 s'élève à 37 292,86 €.

Paris La Défense, le 21 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 278 143	19 950 000	7 278 143	19 792 297
Immobilisations en cours	13 446 380	-	13 583 530	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	= 20 724 523	= 19 950 000	= 20 861 673	= 19 792 297
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 599	9 599	20 749	20 749
Autres créances	155 072	155 072	141 645	141 645
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 572	- 572
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	644 889	644 889	618 395	618 395
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 25 836	- 25 836	- 40 042	- 40 042
Dettes d'exploitation	- 21 931	- 21 931	- 55 622	- 55 622
Dettes diverses	- 7 227	- 7 227	- 47 043	- 47 043
TOTAL II	= 754 565	= 754 565	= 637 508	= 637 508
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	58	58
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	423	423	423	423
TOTAL III	= - 423	= - 423	= - 364	= - 364
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 21 478 666	-	= 21 498 818	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	= 20 704 143	-	= 20 429 441

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2014

	Situation de clôture 31-déc.-13	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-14
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-	-
Capital en cours de souscription	21 145 576	-	-62 635	21 082 941
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	3 854 394	-	-	3 854 394
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 458 669	-	-	-3 458 669
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-58 695	-3 940	62 635	-
Résultat de l'exercice	-3 940	3 940	130 390	130 390
Acomptes sur distribution	-	-	-110 238	-110 238
TOTAL GENERAL	21 478 666	-	20 152	21 498 818

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2014

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	147 967	302 618
Charges facturées	13 866	33 075
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-2 014	-
Autres produits	1	6
Total des produits d'exploitation	159 821	335 699
Produits financiers		
Produits financiers	16 315	1 304
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	16 315	1 304
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	176 136	337 003
Solde débiteur = perte	3 940	-
TOTAL GÉNÉRAL	180 076	337 003

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 866	33 075
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	69 775	80 711
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	39 716	37 293
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	-3 231	-
Diverses charges d'exploitation	59 950	54 962
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	572
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	180 076	206 614
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES	180 076	206 614
Solde créditeur = bénéfice	-	130 390
TOTAL GÉNÉRAL	180 076	337 003

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2014

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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

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

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3% des loyers potentiels à compter de la 5^e 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. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 7 278 143 €
- Agencements et installations : 13 583 530 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2014 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les autres créances correspondent essentiellement au crédit de TVA et au reversement des fonds à venir par l'administrateur de biens Ammonitia.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôts : 550 000 €
- Disponibilités en banque : 68 394,60 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2014, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 40 042 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 11 695 €
- Dettes fournisseurs : 15 783 €
- (dont restant dû à la Société de Gestion : 12337,91€) : - €
- Dettes fiscales : 2 052 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : 189 €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : 39 836 €
- Dettes sur immobilisations : 419 €
- Dettes diverses : 5 385 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 28 143 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2014
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 278 143 €	-	-	7 278 143 €
Agencements et installations	12 759 207 €	10 740 €	7 073 €	12 762 874 €
Honoraires assistances sur travaux	687 173 €	133 483 €	-	820 656 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2014
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE, 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	3 854 394 €	-
Frais constitution	-	4 567 €
Frais acquisitions	-	504 306 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 949 796 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	395 725 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2014, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 302 617,72 €
- les charges et taxes facturées : 33 075,42 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : 1 304,29 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
 - dont charges récupérables : 19 939,44 €
 - dont taxes récupérables : 13 135,98 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 0 €
- les gros travaux et réparations : 0 €
- le poste « autres charges immobilières » : 80 711,17 €
 - dont taxes non récupérables : 60 873,56 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2014 s'établit à 37 292,86 € TTC.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à : 130 389,69 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 70 151,20 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à : 40 086,40 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 20 152,09 €

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent au quittance de janvier 2015 d'un locataire sur l'actif de Bordeaux Somme.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

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 2014 à :

- frais d'achat du patrimoine : 0 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 92 254,92 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 8 431,00 €
- des frais de rémunération de la Société de gestion : 37 292,86 €
- des frais d'assemblées générales et de publication : 9 535,53 €
- des honoraires divers : 22 239,70 €
- de frais postaux : 0 €
- de services bancaires (commission caution) : 0 €
- de la TVA non récupérable : 7 758,54 €
- des jetons de présence : 0 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 572,19 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2013	Travaux 2014	Travaux immobilisés au 31/12/2014	Total immobilisation locatives en 2014	Valeur vénale hors droits	Droits
LE MANS – 10,12,14 rue Gambetta	1 030 000	1 332 840	7 592	1 340 432	2 370 432		
BORDEAUX – 20-22 cours de la Somme	790 033	1 138 656	3 420	1 142 076	1 932 109		
PERPIGNAN – 1, rue Subra	1 100 000	1 725 062	-7 073	1 717 989	2 817 989		
MARSEILLE – 3, rue Colbert	1 273 086	1 576 110	25 203	1 601 314	2 874 400		
MARSEILLE – 1, boulevard de la Libération	1 009 744	1 342 784	24 667	1 367 451	2 377 195		
NARBONNE – 22, boulevard Gambetta	1 052 571	2 141 030	27 258	2 168 288	3 220 859		
ROYAT – 2, boulevard Vaquez	937 955	3 645 877	56 083	3 701 960	4 639 915		
SAINT-BRIEUC – 4, boulevard Charner	84 754	544 020	0	544 020	628 774		
TOTAL	7 278 143	13 446 380	137 150	13 583 530	20 861 673	19 792 297	1 227 122

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2014

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 2014 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions

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

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 au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014 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 2014 : 130 389,69 €
 - Report à nouveau des exercices antérieurs : 0 €
 - Total bénéfice distribuable : 130 389,69 €
 à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 110 237,60 € et le solde au report à nouveau soit 20 152,09 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 2,2 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (429,05 €), la valeur de réalisation (407,71 €) et la valeur de reconstitution (491,13 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE au 31 décembre 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2015, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale constate que les mandats de sept membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Monsieur Philippe DUPONT
- Madame Roselyne LEPESME
- Monsieur Jean-Pierre SOULIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Patrick AZAN
- Monsieur François BASSET
- Monsieur Eric DUCHEMIN
- Monsieur Jean-Yves GOURDON
- Monsieur Marc ANGLES
- Monsieur Joseph LEHMANN
- Madame Henriette POUYADE

Et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme les candidats suivants ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

-
-
-
-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Ratification de la nomination du dépositaire

L'Assemblée Générale décide de nommer pour une durée indéterminée, en qualité de dépositaire unique de la SCPI au sens des articles L214-24-3 et suivants du Code Monétaire et Financier, la société Caceis Bank France, Société Anonyme au capital de 350 000 000 €, dont le siège social est situé 1-3 place Valhubert 75013 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le n°692 024 722.

DIXIÈME 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 prévus par la loi.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION – Mise à jour des statuts

Conformément à la ratification de la nomination d'un dépositaire, l'Assemblée Générale décide de mettre à jour les statuts de la SCPI URBAN PIERRE. Un article « XXII bis - Dépositaire » est inséré comme suit : XXII bis - Dépositaire

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier. »

DOUZIEME RESOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

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

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 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 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

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°12-12 en date du 01/06/2012



Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris
Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49