

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 2015



Urban Premium



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN 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. Marc ANGLES

M. Patrick AZAN

M. François BASSET

M. Eric DUCHEMIN

M. Jean-Luc BRONSART

M. Joseph LEHMANN

Mme Roselyne LEPESME

M. Jean-Yves GOURDON – SCI LES THERMES

Mme Henriette POUYADE

M. Jean-Pierre SOULIE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

KPMG AUDIT FS II représentée par
M. Malcolm MCLARTY
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta
92066 PARIS LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN 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 2015	9
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

LA SCPI URBAN PIERRE EN BREF

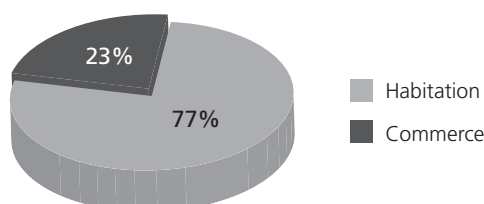
Situation au 31/12/2015

Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	570
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation*	20 195 466,14 € (403,04 € par part)
Valeur de reconstitution*	24 486 389,00 € (488,67 € par part)
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5 501 m ²
Nombre de logements	66 (du studio au T4)
Nombre de commerces	15
Nombre de locataires effectifs	73
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier	86%
Résultat par part	5,78 €
Distribution brute par part	5,02 €
Distribution nette par part	4,99 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015)	1,16 €

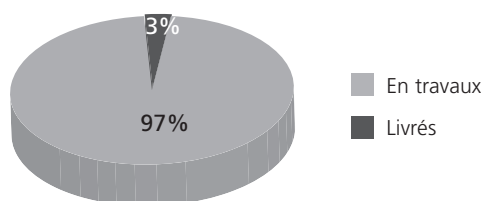
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2015)

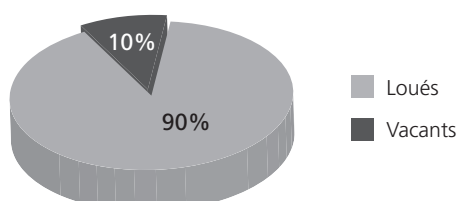
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Actifs livrés loués ou vacants



	31-déc.-14		31-déc.-15	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	337 003	7	596 878	12
dont loyers	302 618	6	524 306	10
Charges	206 614	4	308 138	6
Résultat	130 390	3	289 401	6
Bénéfice distribuable	130 390	3	309 553	6
Dividende ordinaire	110 238	2	251 542	5
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	21 082 941	420,75	21 082 941	420,75
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	21 498 818	429,05	21 537 338	429,82
Immobilisations locatives	20 861 673	416,33	20 944 135	417,98
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108	-
Nombre d'associés	567	-	570	-
Capitalisation	24 937 335	-	24 937 335	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	19 792 297	-	19 602 264	-
Valeur comptable	21 498 818	429,05	21 537 338	429,82
Valeur de réalisation	20 429 441	407,71	20 195 466	403,04
Valeur de reconstitution	24 609 731	491,13	24 486 389	488,67
Surface du patrimoine (m ²)	5 552	-	5 501	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-	86%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	110 238	2,20	251 542	5,02
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%	19 602 264 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	19 602 264 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	77%	15 093 743 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	23%	4 508 521 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	19 602 264 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2015 ET PERSPECTIVES 2016

La reprise du volume annuel de transactions amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimée à 792 000, en hausse de 12,5% sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012 (selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2015).

Des éléments positifs laissent envisager un retour durable de la fluidité du marché qui s'était quelque peu grippé en 2014 :

- Les taux d'intérêts restent bas,
- Le stock de biens à vendre reste sur des niveaux contrôlés,
- Les aides, notamment fiscales, viennent en soutien du marché avec notamment la loi Pinel dans le logement neuf.

Concernant les prix, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7% contre 2,7% le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-1,6%) (selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015).

Pour le marché du neuf, selon le CGDD (Commissariat Général du Développement Durable), au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16% de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9%) que dans l'individuel groupé (+7,3%). Le prix de vente moyen des appartements diminue par rapport au troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'hexagone.

En 2016, le point de vigilance sera porté sur le marché locatif privé. En effet, les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont souvent en baisse en France. Ils se situent à 13 €/m² au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%). Dans ce contexte, seule une offre de biens de qualité ouvrira la perspective d'une demande locative soutenue dans le temps.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PIERRE a procédé à la livraison de deux actifs supplémentaires, en centre-ville de Marseille et de Narbonne. Leur mise en location a été progressive pour atteindre un taux d'occupation de 100% pour les logements de ces deux immeubles. La SCPI URBAN PIERRE a également procédé à la location d'un commerce au pied de l'immeuble de Narbonne sur une durée d'engagement longue.

PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN PIERRE

La SCPI URBAN PIERRE va procéder à la livraison des derniers appartements dans l'ensemble immobilier situé à Saint-Brieuc au cours du 2^e trimestre 2016. L'ensemble du patrimoine sera ainsi livré et la SCPI URBAN PIERRE mettra tous les moyens en œuvre pour maintenir un taux d'occupation proche de 100 % des appartements des actifs livrés. La SCPI URBAN PIERRE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2016. Le montant des acomptes devrait augmenter au fil des livraisons.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PIERRE

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.

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, le traitement fiscal des plus-values sera soumis au régime de droit commun. Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, soumises à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (15,5%). En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le mon-

tant des travaux, pourrait être supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values.

Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

CAPITAL

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'associés	198	567	567	567	570
Nombre de parts	17 444	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	17 444	32 664	-	0	0
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00	-	500	500
Capital social en euros	7 361 368	21 145 576	21 145 576	21 082 941	21 082 941
Prime d'émission en euros	1 306 602	3 854 394	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	24 937 335	24 937 335

MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2015, 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	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	80	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS 2015

En 2015, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2015

En 2015, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 289 400,62 €.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 1^{er} trimestre 2015. 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 2015 s'élève à 251 542,16 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2015 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 58 010,55 €, soit 1,16 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2015

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
LE MANS (72) - 10-12-14 rue Gambetta	26/07/2013	9	8
BORDEAUX (33) - 20-22 cours de la Somme	04/10/2013	7	7
PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra	25/09/2013	15	14
MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	31/07/2014	9	9
ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez	25/11/2014	18	16
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/01/2015	9	9
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	26/02/2015	11	10
SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner	En cours de rénovation	3	0
TOTAL		81	73

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs immobiliers en centre-ville du Mans, Bordeaux, Perpignan, Marseille, Royat, Narbonne et Saint-Brieuc.

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LE MANS - 10, 12, 14 rue Gambetta	29/12/2011	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 030 000 €
BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme	30/11/2012	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	790 033 €
PERPIGNAN - 1, rue Subra	29/12/2011	609 m² (dont 88 m² de commerce) et 12 m² de balcons	1 100 000 €
MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 009 744 €
ROYAT - 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	937 955 €
MARSEILLE - 3, rue Colbert	26/12/2012	567 m²	1 273 086 €
NARBONNE - 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	1 096 m² (dont 536 m² de commerce) et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	1 052 571 €
SAINT-BRIEUC - 2, boulevard Charner	17/12/2013	174 m²	84 574 €
TOTAL		5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves) et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	7 278 143 €

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	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	-	-	1,48	-	2,95	-	6,04	-	10,49	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,35	-	0,40	-	0,33	-	0,03	-	0,01	-
TOTAL DES REVENUS	0,35	100%	1,88	100%	3,28	100%	6,07	100%	10,50	100%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,03	-	1,14	-	0,79	-	0,74	-	1,30	-
Autres frais de gestion	1,43	-	0,66	-	1,17	-	1,10	-	0,96	-
Charges locatives non récupérées	0,34	-	0,40	-	1,39	-	1,61	-	2,44	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,80	-	2,20	-	3,36	-2,40%	3,45	56,90%	4,70	77,40%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	0,01	-	0,02	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,01	0,20%	0,02	0,40%
TOTAL DES CHARGES	2,80	-	2,20	-	3,36	-	3,46	57,10%	4,72	77,90%
RESULTAT COURANT	-2,44	-	-0,32	-	-0,08	-	2,60	42,90%	5,78	95,20%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,20	-	5,02	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,09	-	4,99	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,44	-	-0,32	-	-0,08	-	0,40	-	0,76	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,44	-	-1,17	-	-1,25	-	0,40	-	1,16	-

*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
2015	525 828 €	236 064 €	44,89%

(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	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,44	-1,17	-	0,40
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	2,20	5,02
Résultat de l'exercice	-2,44	-0,32	-0,08	2,60	5,78
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,44	-1,17	-1,25	0,40	1,16

*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-14	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés*	24 937 335,00 €	-	24 937 335,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	0,00 €
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	0,00 €
+ Emprunts	-	-	0,00 €
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 458 669,26 €	661,43 €	-3 458 007,83 €
- Achat d'immeubles	-7 278 143,00 €	-	-7 278 143,00 €
Travaux de restauration	-13 583 530,38 €	-82 461,51 €	-13 665 991,89 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	616 992,36 €	-81 800,08 €	535 192,28 €

(*) 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 2015 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 31/12/2015 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	25 733,78	-	6 804,00	-	18 929,78
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
TOTAL	25 733,78	-	6 804,00	-	18 929,78

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 2015

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 2015.
- **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	31/12/2014	31/12/2015	Var. 2014/2015
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	429,05	429,82	0,18%
Valeur de réalisation / part	407,71	403,04	-1,15%
Valeur de reconstitution / part	491,13	488,67	-0,50%

en Euros	31/12/2014			31/12/2015		
	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	19 792 297	19 792 297	7 278 143	19 602 264	19 602 264
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	7 278 143	19 792 297	19 792 297	7 278 143	19 602 264	19 602 264
Agencements	13 583 530	-	-	13 665 992	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	13 583 530	-	-	13 665 992	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	637 144	637 144	637 144	593 203	593 203	593 203
SOUS TOTAL	637 144	637 144	637 144	593 203	593 203	593 203
Commission de souscription	-	-	4 180 290	-	-	4 290 923
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	4 180 290	-	-	4 290 923
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	21 498 818	20 429 441	24 609 731	21 537 338	20 195 466	24 486 389
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,66 €
- Frais et charges déductibles	-5,31 €
= Revenus fonciers nets	5,35 €
Produits financiers	0,01 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 5.78 €

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 2015.

Le Conseil s'est réuni le 22 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

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 2015 et perspectives 2016.

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 2015, la SCPI URBAN PIERRE a procédé à la livraison de deux actifs supplémentaires, en centre-ville de Marseille et de Narbonne et à leur mise en location progressive.

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 289 400,62 €.

La distribution d'acomptes trimestriels sur dividende s'est poursuivie de manière croissante durant l'exercice 2015.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2015 s'élève à 251 542,16 €, soit 5,02 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2015 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 58 010,55 €, soit 1,16 € par part.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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.

*M. Philippe DUPONT
Président du Conseil de Surveillance*

IMPORTANT :

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

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 2015

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 2015, 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 vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des

immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 29 juillet 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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 vénale 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.

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 23 mai 2016

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 2015

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 2015.

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2015 s'élève à 65 210,29 €.

Paris La Défense, le 23 mai 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2015

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 278 143	19 792 297	7 278 143	19 602 264
Immobilisations en cours	13 583 530	-	13 665 992	-
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	= 20 861 673	= 19 792 297	= 20 944 135	= 19 602 264
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	20 749	20 749	28 494	28 494
Autres créances	141 645	141 645	161 813	160 427
Provisions pour dépréciation des créances	- 572	- 572	- 1 935	- 1 935
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	618 395	618 395	626 238	626 238
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 40 042	- 40 042	- 53 410	- 53 410
Dettes d'exploitation	- 55 622	- 55 622	- 76 674	- 76 674
Dettes diverses	- 47 043	- 47 043	- 90 938	- 90 938
TOTAL II	= 637 508	= 637 508	= 593 589	= 593 589
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	58	58	36	36
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 423	- 423	- 422	- 422
TOTAL III	= -364	= -364	= -386	= -386
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 21 498 818	-	= 21 537 338	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	= 20 429 441	-	= 20 195 466

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2015

	Situation de clôture 31-déc.-14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-15
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	21 082 941	-	-	21 082 941
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
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	-	661	-3 458 008
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	-	20 152	-	20 152
Résultat de l'exercice	130 390	-130 390	289 401	289 401
Acomptes sur distribution	-110 238	110 238	-251 542	-251 542
TOTAL GENERAL	21 498 818	-	38 520	21 537 338

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	302 618	524 306
Charges facturées	33 075	70 840
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	1 522
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	572
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-661
Autres produits	6	5
Total des produits d'exploitation	335 699	596 585
Produits financiers		
Produits financiers	1 304	293
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	1 304	293
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	337 003	596 878
Solde débiteur = perte	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	337 003	596 878

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	33 075	70 840
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	80 711	122 038
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	37 293	65 210
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	-	-
Diverses charges d'exploitation	54 962	47 453
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	572	1 935
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	206 614	307 477
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	206 614	307 477
Solde créditeur = bénéfice	130 390	289 401
TOTAL GÉNÉRAL	337 003	596 878

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2015

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 5e 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 : 13 665 992 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

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

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Certificats de dépôts : 600 000 €
- Disponibilités en banque : 26 237.88 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 53 410 €

Dettes d'exploitation et autres dettes :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 17 917 €
- Dettes fournisseurs : 25 734 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 18 929,78 €) : - €
- Dettes fiscales : 670 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : 1 094 €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : 89 844 €
- Dettes sur immobilisations : - €
- Dettes diverses : 712 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 31 642 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 278 143 €	-	-	7 278 143 €
Agencements et installations	12 762 874 €	67 257 €	4 482 €	12 825 650 €
Honoraires assistances sur travaux	820 656 €	19 686 €	-	840 342 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2015
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	-	503 645 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 949 796 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	396 386 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2015, 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 : 525 828,57 €
- les charges et taxes facturées : 70 840,29 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : 292,68 €

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 : 70 840,29 €
 - dont charges récupérables : 21 664,92 €
 - dont taxes récupérables : 49 175,37 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . 1 083,53 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 120 954,90 €
 - dont taxes non récupérables : 51 677,96 €

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 2015 s'établit à 65 210,29 € TTC.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : 289 400,62 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 161 347,76 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à : 90 194,40 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 37 858,46 €

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent au quittancement de janvier 2016 d'un locataire sur l'actif de Bordeaux Somme.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, 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 2015 à :

- frais d'achat du patrimoine : - 661,43 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 112 663,50 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 9 736,73 €
- des frais de rémunération de la Société de gestion 65 210,29 €
- des frais d'assemblées générales et de publication 6 947,31 €
- des honoraires divers 15 000,00 €
- des contributions et cotisations 7 964,28 €
- de services bancaires (commission caution) 46,27 €
- de la TVA non récupérable 7 358,56 €
- des jetons de présence - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 934,71 €
- la dotation pour risques et charges, soit - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2015

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2013	Travaux 2014	Travaux immobilisés au 31/12/2014	Total immobilisation locatives en 2014	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisation locatives en 2015	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	-	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	-4 482	1 137 594	1 927 627		
PERPIGNAN – 1, rue Subra	1 100 000	1 725 062	-7 073	1 717 989	2 817 989	366	1 718 356	2 818 356		
MARSEILLE – 3, rue Colbert	1 273 086	1 576 110	25 203	1 601 314	2 874 400	8 024	1 609 338	2 882 424		
MARSEILLE – 1, boulevard de la Libération	1 009 744	1 342 784	24 667	1 367 451	2 377 195	-	1 367 451	2 377 195		
NARBONNE – 22, boulevard Gambetta	1 052 571	2 141 030	27 258	2 168 288	3 220 859	4 839	2 173 127	3 225 698		
ROYAT – 2, boulevard Vaquez	937 955	3 645 877	56 083	3 701 960	4 639 915	73 714	3 775 674	4 713 629		
SAINT-BRIEUC – 4, boulevard Charner	84 754	544 020	0	544 020	628 774	-	544 020	628 774		
TOTAL	7 278 143	13 446 380	137 150	13 583 530	20 861 673	82 462	13 665 992	20 944 135	19 602 264	1 352 556

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2015,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2015,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2015

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 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – 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 2015 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 2015 : 289 400,62 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 20 152,09 €
- Total bénéfice distribuable : 309 552,71 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 251 542,16 € et le solde au report à nouveau soit 58 010,55 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 5,02 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (429,82 €), la valeur de réalisation (403,04 €) et la valeur de reconstitution (488,67 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE au 31 décembre 2015.

SEPTIÈME RÉOLUTION – 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 2016, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – 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



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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