

SCPI URBAN PRESTIGIMMO



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « MALRAUX »
ayant reçu le visa n°12-25 de l'AMF en date du 20/11/2012

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 PRESTIGIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France. Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 12-25 en date du 20/11/2012.

Date de création : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

Numéro RCS : Paris 535 298 715

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M^{me} Elisabeth TAVAN JACQUEMIN

M. Arnaud MAURY

M^{me} Sylviane BURN

M. Serge DELOBEL

M. Emmanuel BOTBOL

M^{me} Lamphong RICHARD

M^{me} Jocelyne GROSSIN PETIT

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG Audit représentée par M. Pascal LAGAND

3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

Suppléant

KPMG AUDIT FS II 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 PRESTIGIMMO en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	5
 2. Rapport financier sur l'exercice 2014	8
 3. Rapport du Conseil de Surveillance	12
 4. Rapports du Commissaire aux Comptes	12
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

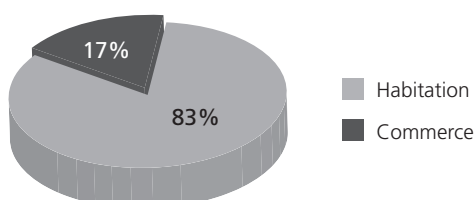
LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

Situation au 31/12/2014

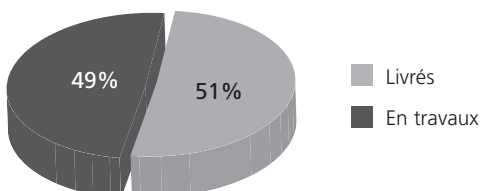
Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	591
Capital social	18 200 383 €
Valeur de réalisation	18 383 210,78 € (422,59 € par part)
Valeur de reconstitution	21 632 313,38 € (497,28 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface estimative du patrimoine	3 704 m ²
Nombre de locataires effectifs	36
Nombre de locataires cibles	59
Taux d'occupation moyen	60%
Résultat par part	1,11 €
Distribution brute par part	1,02 €
Distribution nette par part	0,83 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	0,09 €

Composition du patrimoine immobilier

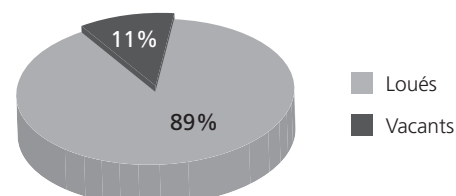
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en surface estimative)



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



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

Compte de résultat				
Produits	59 836	1	198 535	5
dont loyers	26 229	1	137 561	3
Charges	91 494	2	150 157	3
Résultat	-31 658	-1	48 378	1
Bénéfice distribuable	-31 658	-1	48 378	1

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 357 422	422	18 200 383	418
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 701 026	430	18 558 508	427
Immobilisations locatives	6 352 034	146	10 711 184	246
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	591	-	591	-
Capitalisation	21 342 390	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	6 381 123	-	10 535 887	-
Valeur comptable	18 701 026	429,90	18 558 508	426,62
Valeur de réalisation	18 710 114	430,11	18 383 211	422,59
Valeur de reconstitution	21 709 664	499,06	21 632 313	497,28
Surface du patrimoine (m ²)	1 980	-	3 704	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	44 371	1,02
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	10 536 K€
ETRANGER	-	-
Total	100%	10 536 K€

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	79.18%	8 332 K€
BUREAUX	-	-
COMMERCES	20.82%	2 204 K€
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	10 536 K€

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 puisqu'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. Cependant, 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.

Ainsi, 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 avec 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 de crédit 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, et 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.

LE PATRIMOINE AU 31/12/2014

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire de 7 actifs immobiliers en centre-ville de Bourges, Dinan, Narbonne, Périgueux, Arles, Nîmes et Perpignan.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix acquisition hors droits et hors travaux
DINAN – 22, rue Thiers	14/11/2012	Résidentiel et Commerces	439	745 000 €
BOURGES – 41, rue Gambon	15/11/2012	Résidentiel	401	649 000 €
NARBONNE – 14 rue Henri et Charles CROS	31/01/2013	Résidentiel	867	925 000 €
PERIGUEUX – 4 rue de la Bride	21/09/2013	Résidentiel	191	178 760 €
ARLES – 18 place de la République	20/02/2014	Résidentiel et Commerces	452	780 000 €
NIMES – 66 boulevard Gambetta	25/06/2014	Résidentiel et Commerces	716	720 000 €
PERPIGNAN – 3 rue de l'Ange	27/06/2014	Résidentiel et Commerces	638	528 217 €
TOTAL			3 704	4 525 977 €

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

LE RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à la livraison des actifs situés à Dinan, Bourges, Narbonne et Périgueux. La commercialisation locative s'est déroulée à un rythme soutenu.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à l'acquisition de trois nouveaux actifs, situés en centre-ville de Nîmes, Arles et Perpignan au cours du 1^{er} semestre 2014. Les travaux de rénovation ont démarré au cours du 2^e semestre 2014.

LES PERSPECTIVES 2015 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

De nouveaux actifs sont en cours d'étude pour finaliser le patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO. Le portefeuille de la SCPI sera finalisé au terme du 1^{er} semestre 2015.

Les travaux de rénovation sur les actifs situés dans les villes d'Arles, Perpignan et Nîmes sont en cours. Les livraisons devraient intervenir au terme de l'année 2015.

LE REGIME DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis et restaurés par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014
Nombre d'associés	591	591
Nombre de parts	43 501	43 501
Nouvelles parts souscrites	19 240	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	18 357 422,00	18 200 383,39
Prime d'émission en euros	2 952 012,00	2 952 012,00
Prime de fusion en euros	32 955,50	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 389,50	21 185 350,89

MARCHÉ 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.			
2014	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS EN 2014

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à 3 acquisitions pour une valeur totale de 2 028 217 € Hors Droits, au cours de l'exercice :

- ARLES (13) – 18, place de la République
- NIMES (30) – 66, boulevard Gambetta
- PERPIGNAN (66) – 3, rue de l'Ange

ARBITRAGES EN 2014

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nue, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun arbitrage en 2014.

DISTRIBUTION

Au terme du 3^e trimestre 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé au versement du 1^{er} acompte sur dividendes qui s'est poursuivi lors du 4^e trimestre 2014.

Cet acompte total sur l'exercice 2014 s'élève à 44 371 €.

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 porté à 4 007 €.

LA LIVRAISON DES ACTIFS ET LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2014

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
DINAN (22) 22, rue Thiers	10/04/2014	6	5
BOURGES (18) 41, rue Gambon	30/07/2014	8	7
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	16
PERIGUEUX (24) 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) 18, place de la République	En cours de rénovation	6	0
NIMES (30) 66, boulevard Gambetta	En cours de rénovation	7	1
PERPIGNAN (66) 3, rue de l'Ange	En cours de rénovation	11	3
TOTAL		59	36

ASSEMBLEE GENERALE

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

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART 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	
	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	-	-	0,13	-	0,60	-	3,16	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	-	1,45	-	0,74	-	1,16	-
TOTAL DES REVENUS	0,04	100,00%	1,58	100,00%	1,35	100,00%	4,33	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	2,43	-	2,84	-	1,09	-	0,43	-
Autres frais de gestion	1,29	-	2,73	-	0,66	-	1,72	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,05	-	0,33	-	0,91	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3,72	N/S	5,62	N/S	2,07	N/S	3,07	70,86%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	0,15	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,15	3,44%
TOTAL DES CHARGES	3,72	-	5,62	-	2,07	-	3,21	74,30%
RESULTAT COURANT	-3,68	-	-4,04	-	-0,73	-	1,11	25,70%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	1,02	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	0,83	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-3,68	-	-4,04	-	-0,73	-	0,09	2,13%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,68	-	-5,17	-	-3,61	-	0,09	2,13%

*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	137 561 €	133 372 €	96,95%

⁽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	-	-3,68	-5,17	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	1,02
Résultat de l'exercice	-3,68	-4,04	-0,73	1,11
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,68	-5,17	-3,61	0,09

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	21 342 390 €	-157 039 €	21 185 351 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 452 272 €	-146 525 €	-2 598 797 €
Prélèvement sur primes de fusion	-32 054 €	-	-32 054 €
- Achat d'immeubles	-6 352 034 €	-4 359 150 €	-10 711 184 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	12 506 030 €	-4 662 713 €	7 843 316 €

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 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	12 029,96	-	2 225,00	-	9 779,96
Dettes d'immobilisations	2 613,36	-	2 613,36	-	-
TOTAL	14 643,32	-	4 863,36	-	9 779,96

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

ETAT ANNEXE RETRACANT LA VALEUR DE LA SOCIETE

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	429,90	426,62	-0,76%
Valeur de réalisation / part	430,11	422,59	-1,75%
Valeur de reconstitution / part	499,06	497,28	-0,36%

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	2 497 760	6 361 123	6 361 123	4 541 977	10 535 887	10 535 887
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	2 497 760	6 361 123	6 361 123	4 541 977	10 535 887	10 535 887
Agencements	3 854 274	-	-	6 169 207	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	3 854 274	-	-	6 169 207	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	12 348 991	12 348 991	12 348 991	7 847 324	7 847 324	7 847 324
SOUS TOTAL	12 348 991	12 348 991	12 348 991	7 847 324	7 847 324	7 847 324
Commission de souscription	-	-	2 999 549	-	-	3 249 103
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 999 549	-	-	3 249 103
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 701 026	18 710 114	21 709 664	18 558 508	18 383 211	21 632 313
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	2,77 €
- Frais et charges déductibles	-1,75 €
= Revenus fonciers nets	1,02 €
Produits financiers	1,17 €
Rappel Dividendes	1,02 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 1.11 €

2. RAPPORT FINANCIER SUR L'EXERCICE 2014

ETAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 497 760	6 361 123	4 541 977	10 535 887
Immobilisations en cours	3 854 274	-	6 169 207	-
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	6 352 034	6 361 123	10 711 184	10 535 887
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	-	-	27 652	27 652
Autres créances	1 883 027	1 883 027	70 459	70 459
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 6 481	- 6 481
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 405 378	11 405 378	7 852 456	7 852 456
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	- 14 454	- 14 454
Dettes d'exploitation	- 938 426	- 938 426	- 54 004	- 54 004
Dettes diverses	- 988	- 988	- 28 304	- 28 304
TOTAL II	12 348 991	12 348 991	7 847 324	7 847 324
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 701 026	-	18 558 508	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	18 710 114	-	18 383 211

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	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	18 357 422	-	-157 039	18 200 383
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	2 952 012	-	-	2 952 012
Prime de fusion	32 956	-	-	32 956
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 452 271	-	-146 525	-2 598 796
Prélèvement sur prime de fusion	-32 054	-	-	-32 054
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-125 381	-31 658	157 039	-
Résultat de l'exercice	-31 658	31 658	48 378	48 378
Acomptes sur distribution	-	-	-44 371	-44 371
TOTAL GENERAL	18 701 025	-	-142 518	18 558 508

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	26 229	137 561
Charges facturées	1 276	10 304
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	1 229 809	146 525
Autres produits	1	11
Total des produits d'exploitation	1 257 316	294 401
Produits financiers		
Produits financiers	32 329	50 659
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	32 329	50 659
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 289 645	345 059
Solde débiteur = perte	31 658	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 321 303	345 059

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 276	10 304
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	14 164	39 560
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	47 408	18 880
Commission de souscription	1 154 400	-
Frais d'acquisitions	75 409	146 525
Diverses charges d'exploitation	28 646	74 931
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	6 481
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	1 321 303	296 681
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	1 321 303	296 681
Solde créditeur = bénéfice		48 378
TOTAL GÉNÉRAL	1 321 303	345 059

L'ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2014

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 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 :

- Immobilisation locatives : 4 541 977 €
- Agencement et installations : 6 169 207 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2014.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2014 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 9 698,08 €
- Locataires douteux : 17 953,81 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -6 480,80 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 51 670,17 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 22 815,64 €

⁽¹⁾ correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

⁽²⁾ correspond aux provisions syndic

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 0 €
- Disponibilités en banque : 7 852 456,42 €

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 : 14 454 €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 4 879 €
- Dettes fournisseurs : 12 030 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 9 779,96 €)
- Dettes fiscales : 3 402 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : 52 €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : 18 533 €
- Dettes sur immobilisations : 2 613 €
- Dettes diverses : 3 703 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 37 095 €

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	2 497 760 €	2 044 217 €	-	4 541 977 €
Agencements et installations	3 608 062 €	2 078 366 €	-	5 686 428 €
Honoraires assistances/travaux	246 212 €	236 567 €	-	482 779 €
Immobilisations 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 PRESTIGIMMO 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	2 952 012 €	-
Frais constitution	-	2 000 €
Frais acquisitions	-	341 733 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	353 216 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à :48 377,99 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :21 750,50 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2014 s'est élevé à :22 620,52 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :4 006,97 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance n'a été provisionné sur l'exercice.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes :137 560,78 €
- les charges et taxes refacturées :10 304,26 €
- les produits financiers :50 658,69 €

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

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
- dont charges récupérables :7 841,57 €
- dont taxes récupérables :2 462,69 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :0 €
- les gros travaux et réparations :0 €
- le poste « autres charges immobilières » :39 560,03 €
- dont taxes non récupérables :30 011,50 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion dans la limite de l'assiette disponible.

La charge constatée à ce titre dans les comptes 2014 s'établit à 18 880 €.

Les frais de souscription et 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 de souscription :0 €
 - frais d'achat du patrimoine :0 €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 93 810,19 €, sont constituées notamment :
- Des honoraires du commissaire aux comptes10 774,40 €
 - De frais d'actes et contentieux0 €
 - Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)13 027,78 €
 - Des honoraires divers41 613,01 €
 - De frais postaux0 €
 - De services bancaires549,01 €
 - De la TVA non récupérable0 €
 - Des jetons de présence0 €

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 6 480.80 €,
- La dotation pour risques et charges, soit 0 €.

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 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
DINAN – 22, rue Thiers	761 000	791 721	50 294	842 015	1 603 015		
BOURGES – 41, rue Gambon	649 000	1 112 722	71 301	1 184 023	1 833 023		
NARBONNE – 14 rue Henri et Charles CROS	925 000	1 948 037	361 815	2 309 853	3 234 853		
PERIGUEUX – 4 rue de la Bride	178 760	1 794	472 504	474 298	653 058		
ARLES – 18 place de la République	780 000	-	928 564	928 564	1 708 564		
NIMES – 66 boulevard Gambetta	720 000	-	181 084	181 084	901 084		
PERPIGNAN – 3 rue de l'Ange	528 217	-	248 172	248 172	776 389		
TOTAL	4 541 977	3 854 274	2 313 733	6 168 007	10 709 984	10 535 887	653 225

3. 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 31 mars 2015 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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 l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2014 et les perspectives 2015.

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

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à la livraison des actifs situés à Dinan, Bourges, Narbonne et Périgueux.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à l'acquisition de trois nouveaux actifs, situés en centre-ville de Nîmes, Arles et Perpignan au cours du 1^{er} semestre 2014, dont les travaux de rénovation ont démarré au cours du 2^e semestre 2014.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO étudie l'opportunité de nouveaux investissements et complètera son patrimoine au cours du 1^{er} semestre 2015.

Au terme du 3^e trimestre 2014, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé au versement du 1^{er} acompte sur dividendes qui s'est poursuivi lors du 4^e trimestre 2014.

Cet acompte total sur l'exercice 2014 s'élève à 44 371 €, soit 1,02 € par part.

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 porté à 4 007 €.

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 PRESTIGIMMO 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 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 et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

*Monsieur Alain GRANGE CABANE
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.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO – 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 PRESTIGIMMO, 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 4 octobre 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 SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

URBAN PRESTIGIMMO 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 du Titre III 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 18 880 €.

Paris La Défense, le 21 avril 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2014,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2014,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION – 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.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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

TROISIEME RESOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIEME RESOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

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

CINQUIEME RESOLUTION – 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 48 378 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 0 €
- Total Bénéfice distribuable : 48 378 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 44 371 € et le solde au report à nouveau soit 4 007 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 1,02 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIEME RESOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (426,62 €), la valeur de réalisation (422,59 €) et la valeur de reconstitution (497,28 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO au 31 décembre 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 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 des huit membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Vu les candidatures de :

- Monsieur Serge DELOBEL
- Madame Sylviane BURN
- Madame Jocelyne GROSSIN PETIT
- Monsieur Alain GRANGE CABANE
- Monsieur Sylvain BASINSKI
- Monsieur Thierry DELEUZE
- Monsieur Guillaume De ROUCY
- Monsieur Pierre Dominique De COMBAREL
- Monsieur Alfazazi DOURFAYE
- Monsieur Patrice DELANNE
- Monsieur Jean-Paul BOULIOU
- Monsieur Bernard LE BRETON

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).

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 – 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.

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.

Taux d'occupation physique (TOP)

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

- De la surface cumulée des locaux occupés
- Par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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°12-25 en date du 20/11/2012



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