

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

Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif d'acquérir des immeubles de caractère, parfaitement situés en cœur de ville et d'engager une politique de mise en valeur par une réhabilitation complète et profonde de ces bâtis anciens situés dans les secteurs sauvegardés.

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

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2015

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Sylvain BASINSKI

M^{me} Sylviane BURN

M. Pierre DE COMBAREL

M. Guillaume DE ROUCY

M. Patrice DELANNE

M. Thierry DELEUZE

M. Serge DELOBEL

M. Alfazazi DOURFAYE

M^{me} Jocelyne GROSSIN PETIT

M. Bernard LE BRETON

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

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

■ 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 du Conseil de Surveillance	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
 4. Comptes de l'exercice 2015	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

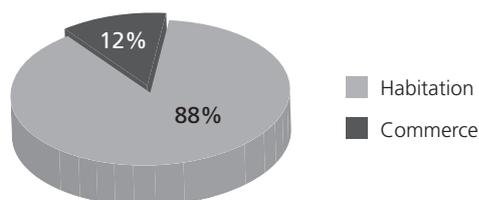
Situation au 31/12/2015

Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	593
Capital social	18 200 383 €
Valeur de réalisation*	17 864 573,72 € (410,67 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 487 280,08 € (493,95 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	4 610 m ² et 132 m ² de balcons et terrasses et 13 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 28 m ² de locaux annexes et 53 m ² de cours
Nombre de locataires effectifs	38
Nombre de locataires cibles	77
Taux d'occupation financier	41%
Résultat par part	1,61 €
Distribution brute par part	1,65 €
Distribution nette par part	1,58 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015)	0,06 €

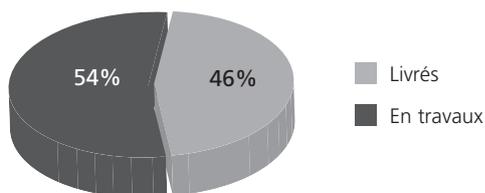
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

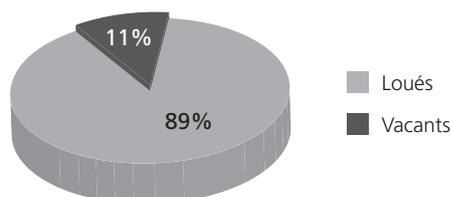
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)



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



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



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

Compte de résultat				
Produits	198 535	5	269 839	6
dont loyers	137 561	3	227 233	5
Charges	150 157	3	199 624	5
Résultat	48 378	1	70 215	2
Bénéfice distribuable	48 378	1	74 222	2

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 200 383	418	18 200 383	418
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 558 508	427	18 388 158	423
Immobilisations locatives	10 711 184	246	15 680 282	360
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	591	-	593	-
Capitalisation	21 185 351	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	10 535 887	-	15 133 808	-
Valeur comptable	18 558 508	426,62	18 388 158	422,71
Valeur de réalisation	18 383 211	422,59	17 864 574	410,67
Valeur de reconstitution	21 632 313	497,28	21 487 280	493,95
Surface du patrimoine (m ²)	3 704	-	4 610	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-	41%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	44 371	1,02	71 777	1,65
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	15 134
ETRANGER	-	-
Total	100%	15 134

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale (R1)	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87%	13 318
BUREAUX	-	-
COMMERCES	13%	1 816
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	15 134

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 estimé 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 grippée 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 PRESTIGIMMO

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à trois nouvelles acquisitions en centre-ville de Besançon, Albi et Arles.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a mené une politique active pour la location des commerces vacants : des congés ont été donnés dans les locaux commerciaux de Perpignan et Arles qui ont rapidement trouvé un nouveau preneur en 2015.

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a mis tous les moyens en œuvre pour maintenir un taux d'occupation proche de 100 % des appartements des actifs livrés à Dinan, Bourges, Narbonne et Périgueux.

PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO va procéder aux livraisons des actifs situés à Arles, Besançon, Nîmes et Perpignan dont les livraisons devraient intervenir dans le courant du premier semestre 2016.

Le local de Dinan fait l'objet d'une étude de division du local pour deux candidats qui se sont positionnés sur ce local.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO

Votre investissement est éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans).

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'associés	591	593
Nombre de parts	43 501	43 501
Nouvelles parts souscrites	-	0
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	18 200 383,39	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	21 185 350,89	21 185 350,89

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.			
2015	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS EN 2015

URBAN PRESTIGIMMO a procédé à 3 acquisitions pour une valeur totale de 944 542 € Hors Droits, au cours de l'exercice :

ALBI – Castelviel,

L'acquisition porte sur un immeuble bénéficiant d'un emplacement exceptionnel : au pied de la cathédrale Sainte Cécile, au cœur de l'espace piétonnier de la ville et à proximité immédiate de la place Trebaille qui offre une vue dégagée sur Le Tarn.

L'immeuble présente de nombreux éléments architecturaux notables tels que des plafonds à la française, une cheminée monumentale, un escalier en pierre de taille ou encore des décors peints.

Après travaux, il proposera une dizaine de logements (du T1 au T3) pour une surface globale d'environ 450 m².

- Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2015
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2017

L'entreprise en charge de la réalisation des travaux est la société SBPR (Société de Bâtiment Pierres et Restauration) dont le siège est situé 460 route de Saint-Pons à Béziers (34500).

BESANCON – Pasteur

L'acquisition porte sur 7 logements et 6 emplacements de parking en sous-sol au sein d'un vaste ensemble immobilier « L'îlot Pasteur ». Cet îlot est composé de plusieurs bâtiments construits au cours du XIII^e siècle, dont l'ancien hôtel de Rosières inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il s'agit d'un programme emblématique de rénovation qui prévoit notamment la création d'une galerie commerciale et de 39 logements neufs.

L'immeuble bénéficie d'une excellente localisation en centre-ville, en secteur sauvegardé, au cœur des rues commerçantes de la ville, à proximité du pôle administratif et du musée des Beaux-Arts.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2015
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2016

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

ARLES – Suisses

Afin de compléter son patrimoine, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a également procédé à l'acquisition d'un dernier logement dans un immeuble en centre-ville d'Arles.

Cet appartement situé sur cour, bénéficie d'une terrasse privative et d'un cellier pour une surface habitable estimée d'environ 40 m².

Le bien bénéficie d'une localisation idéale à proximité des arènes d'Arles et de la place de la République

- Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2015
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2017

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

ARBITRAGES EN 2015

En 2015, URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun arbitrage.

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.

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2015

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	8
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	17
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) - 18, place de la République	En cours de rénovation	6	1
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	En cours de rénovation	7	0
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	En cours de rénovation	11	3
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	En cours de rénovation	7	0
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	En cours de rénovation	10	0
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	En cours de rénovation	1	0
TOTAL		77	38

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 70 214,98 €.

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 71 776,65 €.

Après distribution le solde du report à nouveau sera porté à 2 445,30 €, soit 0,06 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire de 10 actifs immobiliers en centre-ville de Bourges, Dinan, Narbonne, Périgueux, Arles, Nîmes, Perpignan, Besançon et Albi.

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m ²)	Prix acquisition hors droits et hors travaux
BOURGES - 41, rue Gambon	15/11/2012	401 m ²	649 000 €
DINAN - 22, rue Thiers	14/11/2012	439 m ² (dont 196 m ² de commerces) et 70 m ² de terrasses	761 000 €
NARBONNE - 14 rue Henri et Charles CROS	31/01/2013	867 m ² et 10 m ² de locaux annexes et 8 m ² de balcons et 13 m ² de cour	925 000 €
PERIGUEUX - 4 rue de la Bride	21/09/2013	192 m ²	178 760 €
ARLES - 18 place de la République	20/02/2014	442 m ² (dont 142 m ² de commerces) et 45 m ² de terrasses et 13 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m ² de locaux annexes	780 000 €
NIMES - 66 boulevard Gambetta	25/06/2014	716 m ² (dont 437 m ² de commerces)	720 000 €
PERPIGNAN - 3 rue de l'Ange	27/06/2014	645 m ² (dont 172 m ² de commerces) et 15 m ² de locaux annexes et 5 m ² de cour	528 217 €
BESANCON - 2,4,6 place Pasteur	06/02/2015	418 m ² et 10 m ² de balcons	635 774 €
ALBI - 2, rue Castelviel	24/06/2016	451 m ²	325 000 €
ARLES - 3-5, rue des Suisses	29/06/2015	39 m ² et 2 m ² de cellier et 34 m ² de cour	70 768 €
TOTAL		4 610 m² (dont 947 m² de commerces) et 132 m² de balcons et terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 28 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 573 519 €

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

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		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	-	-	0,13	-	0,60	-	3,16	-	5,26	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	-	1,45	-	0,74	-	1,16	-	0,32	-
TOTAL DES REVENUS	0,04	100,00%	1,58	100,00%	1,35	100,00%	4,33	100,00%	5,58	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	2,43	-	2,84	-	1,09	-	0,43	-	0,67	-
Autres frais de gestion	1,29	-	2,73	-	0,66	-	1,72	-	1,52	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,05	-	0,33	-	0,91	-	1,63	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3,72	N/S	5,62	N/S	2,07	N/S	3,07	70,86%	3,82	88,27%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	0,15	-	0,15	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,15	3,44%	0,15	3,41%
TOTAL DES CHARGES	3,72	-	5,62	-	2,07	-	3,21	74,30%	3,97	91,68%
RESULTAT COURANT	-3,68	-	-4,04	-	-0,73	-	1,11	25,70%	1,61	37,30%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	1,02	-	1,65	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	0,83	-	1,58	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-3,68	-	-4,04	-	-0,73	-	0,09	2,13%	-0,04	-0,64%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,68	-	-5,17	-	-3,61	-	0,09	2,13%	0,06	1,01%

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2015	228 733 €	166 151 €	72,64%

⁽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	-	-3,68	-5,17	-	0,09
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	1,02	1,65
Résultat de l'exercice	-3,68	-4,04	-0,73	1,11	1,61
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,68	-5,17	-3,61	0,09	0,06

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014	Durant l'année N	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	21 185 351 €	-	21 185 351 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 598 797 €	-168 789 €	-2 767 585 €
Prélèvement sur primes de fusion	-32 054 €	-	-32 054 €
- Achat d'immeubles	-10 711 184 €	-4 946 208 €	-15 657 392 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 843 316 €	-5 114 996 €	2 728 320 €

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 31/12/2015 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	13 552,46	-	5 172,00	-	8 380,46
Dettes d'immobilisations	821,64	-	821,64	-	-
TOTAL	14 374,10	-	5 993,64	-	8 380,46

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

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	426,62	422,71	-0,92%
Valeur de réalisation / part	422,59	410,67	-2,82%
Valeur de reconstitution / part	497,28	493,95	-0,67%

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	4 541 977	10 535 887	10 535 887	5 486 519	15 133 808	15 133 808
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	4 541 977	10 535 887	10 535 887	5 486 519	15 133 808	15 133 808
Agencements	6 169 207	-	-	10 170 873	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	6 169 207	-	-	10 170 873	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	7 847 324	7 847 324	7 847 324	2 730 766	2 730 766	2 730 766
SOUS TOTAL	7 847 324	7 847 324	7 847 324	2 730 766	2 730 766	2 730 766
Commission de souscription	-	-	3 249 103	-	-	3 622 707
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 249 103	-	-	3 622 707
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 558 508	18 383 211	21 632 313	18 388 158	17 864 574	21 487 280
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	5,03 €
- Frais et charges déductibles	-2,86 €
= Revenus fonciers nets	2,17 €
Produits financiers	0,46 €
Rappel Dividendes	1,65 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 1,61 €

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 17 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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 l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2015 et les perspectives 2016.

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 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a mis tous les moyens en œuvre pour maintenir un taux d'occupation élevé (TOF de 96,3%) pour les appartements des actifs livrés à Dinan, Bourges, Narbonne et Périgueux.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à trois nouvelles acquisitions en centre-ville de Besançon, Albi et Arles, ce qui clôt le programme d'acquisition.

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 70 214,98 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2015 s'élève à 71 776,65 €, soit 1,65 € 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 porté à 2 445,30 €, soit 0,06 € 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 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 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 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 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 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.

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 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.

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 2 juin 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

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 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 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 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 29 358 €.

Paris La Défense, le 2 juin 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 bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	4 541 977	10 535 887	5 486 519	15 133 808
Immobilisations en cours	6 169 207	-	10 170 873	-
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	10 711 184	10 535 887	15 657 392	15 133 808
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	39 999	39 999
Autres créances	70 459	70 459	99 353	99 353
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 481	- 6 481	- 12 897	- 12 897
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	7 852 456	7 852 456	2 702 375	2 702 375
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 14 454	- 14 454	- 16 926	- 16 926
Dettes d'exploitation	- 54 004	- 54 004	- 60 014	- 60 014
Dettes diverses	- 28 304	- 28 304	- 21 124	- 21 124
TOTAL II	7 847 324	7 847 324	2 730 766	2 730 766
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	18 558 508	-	18 388 158	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	18 383 211	-	17 864 574

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	18 200 383	-	-	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	-2 598 796	-	-168 789	-2 767 585
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	-	4 007	-	4 007
Résultat de l'exercice	48 378	-48 378	70 215	70 215
Acomptes sur distribution	-44 371	44 371	-71 777	-71 777
TOTAL GENERAL	18 558 508	-	-170 350	18 388 158

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	137 561	227 233
Charges facturées	10 304	27 057
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	1 501
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	146 525	168 789
Autres produits	11	4
Total des produits d'exploitation	294 401	424 583
Produits financiers		
Produits financiers	50 659	14 045
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	50 659	14 045
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	345 059	438 628
Solde débiteur = perte	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	345 059	438 628

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 304	27 057
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 468
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	39 560	69 272
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	18 880	29 358
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	146 525	168 789
Diverses charges d'exploitation	74 931	66 053
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	6 481	6 417
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	296 681	368 413
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	296 681	368 413
Solde créditeur = bénéfice	48 378	70 215
TOTAL GÉNÉRAL	345 059	438 628

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2015

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 5^e année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale.

Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 5 573 519,00 €
- Agencement et installations : 10 083 872,82 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2015.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 10 355,81 €
- Locataires douteux : 29 642,80 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 12 897,30 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 47 272,63 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 52 080,60 €

⁽¹⁾ correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés et au crédit de TVA.

⁽²⁾ correspond au reversement de fonds de l'ADB Ammonitia à venir au titre de décembre 2015, ainsi que l'indemnité compensatrice de perte de mètre carré concernant l'actif d'Arles République

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 0 €
- Disponibilités en banque : 2 702 375,20 €

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 : 16 926,00 €

Dettes d'exploitation et dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 12 733,05 €
- Dettes fournisseurs : 13 552,46 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 8 380,46 €)
- Dettes fiscales : 4 548,86 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : 163,28 €
- Associés : - €
- Dividendes du 4^e trimestre : 12 949,61 €
- Dettes sur immobilisations : 821,64 €
- Dettes diverses : 2 640,90 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 33 728,22 €

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	4 541 977 €	944 542 €	-	5 486 519 €
Agencements et installations	5 686 428 €	3 756 319 €	-	9 419 856 €
Honoraires assistances/travaux	482 779 €	181 237 €	-	664 016 €
Immobilisations en cours	-	87 000 €	-	87 000 €
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	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

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	-	510 522 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	184 427 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2015, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : 70 214,98 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 58 726,35 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à : 13 050,30 €

Le solde, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -1 561,67 €

Pour information, le solde du report à nouveau avant affectation du résultat 2015, s'élève à 4 006,97€.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 228 733,49 €
- les charges et taxes refacturées : 27 056,72 €
- les produits financiers : 14 045,45 €

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 : 27 056,72 €
 - dont charges récupérables : 17 951,00 €
 - dont taxes récupérables : 9 105,72 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 1 467,90 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 69 272,56 €
 - dont taxes non récupérables : 45 802,51 €

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.

Durant la période de constitution du patrimoine, la Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2015 s'établit à 29 357,65 €.

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 2015 à :

- frais de souscription : 168 788,81 €
 - frais d'achat du patrimoine : 0 €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 66 052,85 €, sont constituées notamment :
- Des honoraires du commissaire aux comptes 7 109,81 €
 - De frais d'actes et contentieux 0 €
 - Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 9 496,81 €
 - Des honoraires divers 26 700,37 €
 - De frais postaux 0 €
 - De services bancaires 439,50 €
 - De la TVA non récupérable 11 735,16 €
 - Des jetons de présence 0 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- La dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0 €,
- L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 6 416,50 €,
- La dotation pour risques et charges, soit 0 €.

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 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
DINAN – 22, rue Thiers	761 000	791 721	50 294	842 015	1 603 015	-	842 015	1 603 015	-	-
BOURGES – 41, rue Gambon	649 000	1 112 722	71 301	1 184 023	1 833 023	-	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	4 236	2 314 088	3 239 088	-	-
PERIGUEUX – 4 rue de la Bride	178 760	1 794	472 504	474 298	653 058	-	474 298	653 058	-	-
ARLES – 18 place de la République	780 000	-	928 564	928 564	1 708 564	300 400	1 228 964	2 008 964	-	-
NIMES – 66 boulevard Gambetta	720 000	-	181 084	181 084	901 084	885 333	1 066 416	1 786 416	-	-
PERPIGNAN – 3 rue de l'Ange	528 217	-	248 172	248 172	776 389	1 467 715	1 715 886	2 244 103	-	-
BESANCON – 2, 4, 6 place Pasteur	635 774	-	1 200	1 200	636 974	1 095 702	1 096 902	1 732 676	-	-
ALBI – rue Casteil Vieil	325 000	-	-	-	-	160 847	160 847	485 847	-	-
ARLES – rue des Suisses	70 768	-	-	-	-	433	433	71 201	-	-
TOTAL	5 573 519	3 854 274	2 314 933	6 169 207	11 346 958	3 914 666	10 083 873	15 657 392	15 133 808	1 044 233

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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.

DEUXIEME RÉOLUTION – 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.

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 70 214,98 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 4 007,97 €
- Total Bénéfice distribuable : 74 222,95 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 71 776,65 € et le solde au report à nouveau soit 2 445,30 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 1,65 € 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 (422,71 €), la valeur de réalisation (410,67 €) et la valeur de reconstitution (493,95 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO au 31 décembre 2015.

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

HUITIEME 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.

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



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