

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 2012





■ 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

Elle 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 : n°12-25 du 20/11/2012.

Date d'immatriculation : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

L'exercice social a une durée de douze mois.

Numéro RCS : Paris 535 298 715

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

■ 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

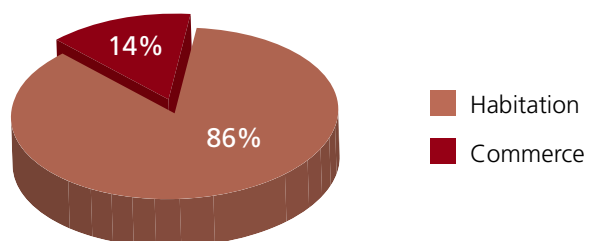
La SCPI URBAN PRESTIGIMMO en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	6
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	12
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	13
 4. Comptes de l'exercice 2012	15
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	21

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO en bref

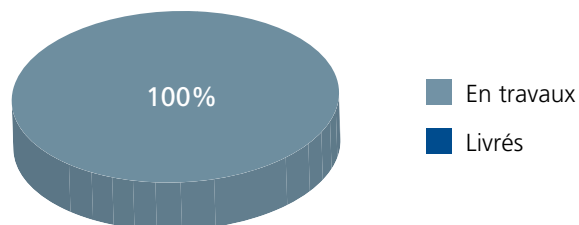
Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	24 261
Nombre d'associés	368
Capital	10 238 142 €
Valeur de réalisation*	10,25 millions d'euros (422,26 euros par part)
Valeur de reconstitution*	11,79 millions d'euros (485,90 euros par part)
Actifs immobiliers	2
Surface du patrimoine	863 m ²
Nombre de locataires effectifs	1
Nombre de locataires cibles	14
Taux d'occupation moyen	22%
Résultat par part	-4.04 €
Dividende par part (hors PFL)	-
Dividende (y. c. PFL)	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)	-5.17 €

Répartition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale)

■ Typologie d'actifs



■ Actifs en travaux ou livrés



* Voir glossaire en fin de rapport.

	31-déc.-12		31-déc.-11	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	38 399	2	313	-
dont loyers	3 135	-	-	-
Charges	136 614	6	27 479	4
Résultat	-98 215	-4	-27 166	-4
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	10 238 142	422	3 120 268	422
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 238 142	422	3 120 268	422
Immobilisations locatives	2 183 452	90	-	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	24 261	-	7 394	-
Nombre d'associés	368	-	113	-
Capitalisation	11 722 390	-	3 642 970	-
Prix de souscription	-	500.00	-	500.00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	2 085 505	-	-	-
Valeur comptable	10 342 493	426.30	3 227 442	436.49
Valeur de réalisation	10 244 546	422.26	3 227 442	436.49
Valeur de reconstitution	11 788 463	485.90	3 667 547	496.02
Surface du patrimoine (m²)	863	-	-	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	N/A	-

Performance				
Rentabilité nette de l'exercice (1)	-	-	-	-
Revalorisation de la part sur l'exercice	-	-	-	-

⁽¹⁾ Dividende annuel rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier



1

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE 2012

Sur le marché de l'immobilier l'ancien

En volume, le nombre de ventes de logements anciens s'établit à 709 000 en 2012, soit une baisse d'environ 12% sur 1 an. En province comme en Ile de France, le 3^e trimestre, enregistre la baisse la plus importante alors qu'au 4^e trimestre le recul s'atténue en Ile de France comme en province.

En prix, et selon l'indice de la Chambre des Notaires de Paris, les prix enregistrent une relative stabilité au regard de la nette dégradation de l'environnement économique, puisque entre le 3^e et le 4^e trimestre 2012 les prix ont peu varié, en Province comme en Ile de France, les prix baissent de 1,3%.

Notons que des communes comme Bordeaux, Rennes ou encore Toulon, se distinguent par des hausses de prix entre 2 et 6%.

Sur le marché de l'immobilier neuf

Le nombre de ventes au détail par les promoteurs s'est élevé à 86 200 logements en 2012, soit 17,9% de moins qu'en 2011.

La raison principale de cette baisse est l'effondrement des ventes aux investisseurs individuels qui atteint 42% sur l'année 2012. Les investisseurs ont en effet boudé le dispositif Scellier 2^e version moins avantageuse que la première.

De leur côté, les prix ont reculé de 1,4% sur un an. Quant à la construction de logements à fin février 2013 le nombre d'autorisations diminue de 7% et celui des mises en chantier de 18%.

Le niveau atteint de 336 800 logements se situe désormais dans une zone où les besoins en logements ne sont plus satisfaits même dans les hypothèses les plus basses.

2013, année des acquéreurs ?

Concernant le neuf, l'année 2012 aura marqué l'année de rupture sur le dispositif Scellier. Il faudra attendre la mise en place de la loi Duflot pour en voir les effets sur le marché.

L'immobilier ancien conserve des dispositifs attractifs tels que la loi Malraux ou le déficit foncier et devrait attirer des investisseurs lourdement taxés. Dans le même temps, la solvabilité des investisseurs se renforce grâce à des taux d'intérêt historiquement bas et un assouplissement des conditions d'octroi de prêts de la part des banques.

Alors que l'immobilier a plus que jamais son rôle de valeur refuge à jouer et que les taux d'intérêt ne resteront pas aussi bas, investir dans la pierre peut s'avérer un choix judicieux.

LE RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Fusion

Suite à la fusion des SCPI URBAN VALEUR et 123PRESTIGIMMO :

- Le capital social de la SCPI fusionnée passe de 760 022 euros à 2 853 986 euros au 24/10/2012.
- La dénomination de la SCPI fusionnée est désormais URBAN PRESTIGIMMO

La collecte

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO ouverte au public, a permis de collecter sur l'exercice 2012 un montant de 5 952 000 euros.

Au 31 décembre 2012, le capital social effectif cumulé de votre SCPI atteint le montant de 10 238 142 euros, soit une capitalisation globale de 11 689 434 euros.

La période de souscription des parts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO s'est vue prolongée. Initialement prévue le 31 décembre 2012, la date de clôture de l'offre au public est désormais fixée au 31 décembre 2013, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

Les acquisitions

Au cours de l'année 2012, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à 2 acquisitions en secteurs sauvegardés en centre-ville de Bourges (18) et de Dinan (22).

- **BOURGES (18)** : Troisième ville de la région Centre après Tours et Orléans, l'actif se situe en secteur sauvegardé, à proximité de la Cathédrale. L'investissement porte sur un ensemble immobilier composé d'une maison de style bourgeois et de deux annexes qui développent une surface habitable de 418 m².
- **DINAN (22)** : Dans la région Bretagne, sous-préfecture du département des Côtes d'Armor, l'actif se situe en secteur sauvegardé, en centre-ville à proximité de la gare SNCF et de l'Eglise. L'investissement porte sur un ensemble immobilier composé de 5 appartements qui développent une surface habitable de 251 m² avec une boutique déjà louée en pied d'immeuble qui développe une surface de 194 m², soit un total de 445 m².

LES PERSPECTIVES 2013 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Au 1^{er} trimestre 2013, la SCPI s'est portée acquéreur d'un troisième actif :

- **Narbonne (11)** : Dans la région Languedoc-Roussillon, dans le département de l'Aude, l'actif se situe en centre-ville et en secteur sauvegardé. L'investissement porte sur un immeuble composé de 17 appartements délivrant une surface habitable de 851 m². La Société de Gestion analyse par ailleurs, plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information :
- **PERIGUEUX (24)** : Préfecture du département de la Dordogne, la ville de Périgueux se situe au cœur de

la région historique du Périgord blanc et de la vallée de l'Isle. L'investissement porte sur plusieurs lots à usage d'habitation délivrant une surface habitable de 197 m².

- **ARLES (13)** : Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'investissement porte sur un immeuble composé de cinq appartements et un commerce en pied d'immeuble délivrant une surface totale d'environ 500 m².
- **AVIGNON (84)** : Au cœur de la Cité des Papes, l'investissement porte sur un immeuble composé de neuf appartements délivrant une surface habitable d'environ 530 m².

LE REGIME DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est une SCPI « Malraux ». Dans le cadre de votre souscription, 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.

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

LE CAPITAL

	31/12/2011	31/12/2012
Nombre d'associés	113	368
Nombre de parts	7 394	24 261
Mouvements de parts	7 394	16 867
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	3 120 268,00	10 238 142,00
Prime d'émission en euros	522 702,00	1 451 292,00
Prime de fusion en euros	-	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	3 642 970,00	11 722 389,50

LE MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2012, 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 € TTC)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2012	-	0,00 %	0,00 %	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LES INVESTISSEMENTS 2012

URBAN PRESTIGIMMO a procédé à 2 acquisitions pour une valeur totale de 1 394 000 € Hors Droits, au cours de l'exercice :

- BOURGES – 41 rue Gambon
- DINAN – 22 rue Thiers

BOURGES – 41, rue Gambon*

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier composé d'une maison de style bourgeois et de deux annexes qui développent une surface habitable de 418 m². Le prix de revient global (foncier et travaux hors droits) s'élève à 1 893 000 €.



DINAN – 22, rue Thiers*

Un ensemble immobilier composé de 5 appartements qui développent une surface habitable de 251 m² avec une boutique déjà louée en pied d'immeuble qui développe une surface de 194 m², soit un total de 445 m².

Le prix de revient global (foncier et travaux hors droits) s'élève à 1 622 000 €.



LES ARBITRAGES 2012

En 2012, 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.

LA DISTRIBUTION

Nous vous rappelons que pendant la phase de constitution du patrimoine et de travaux de restauration des immeubles (délai estimé à 2 ans et 9 mois), les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers potentiels qu'après l'achèvement des travaux de restauration des immeubles et mise en location des appartements, qui devrait intervenir à compter du 4^e trimestre 2013. Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter de 2014.

LE PATRIMOINE AU 31/12/2012

Au 31 décembre 2012, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire de 2 actifs immobiliers

Adresse	Date d'acquisition	Surface habitable (m ²)	Surface des commerces (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BOURGES – 41, rue Gambon	15/11/2012	418	-	649 000
DINAN – 22, rue Thiers	14/11/2012	251	194	745 000
Total		669	194	1 394 000

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.

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
ILE-DE-FRANCE	0%	-
PARIS	0%	-
PROVINCE	100%	2 086
ETRANGER	0%	-
Total	100%	2 086

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	86%	1 794
BUREAUX	-	-
COMMERCE	14%	292
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	2 086

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2012

- Durant la période de rénovation des actifs, les lots d'habitation ne seront pas loués.
- Au 31 décembre 2012, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire d'un local commercial situé à Dinan et qui est d'ores et déjà loué.

L'ASSEMBLEE GENERALE

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012	
	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	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0.04	-	1.45	-
TOTAL DES REVENUS	0.04	100.00%	1.58	100.00%
CHARGES	-	-	-	-
Commission de gestion	2.43	-	2.84	-
Autres frais de gestion	1.29	-	2.73	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0.05	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3.72	-	5.62	-
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	3.72	-	5.62	-
RESULTAT COURANT	-3.68	-	-4.04	-
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-3.68	-	-4.04	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3.68	-	-5.17	-

* 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
2012	3 135 €	135 147 €	68 820 €	N/A

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

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

Année	Prix d'entrée ⁽²⁾	Rentabilité	
		BRUTE ⁽³⁾	NETTE ⁽⁴⁾
2012	500,00 €	-	-

⁽¹⁾ Par part de pleine jouissance.

⁽²⁾ Prix payé par le souscripteur au 1^{er} janvier.

⁽³⁾ Total des revenus bruts par part rapporté au prix de la part (en %).

⁽⁴⁾ Dividende ordinaire versé au titre de l'exercice par rapport au prix de la part (en %), hors dividende exceptionnel.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31 déc. 2011	Durant l'année 2012	Total au 31 déc. 2012
Fonds collectés	3 642 970 €	8 079 420 €	11 722 390 €
+ Cessions d'immeubles	0 €	-	0 €
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	0 €	-	0 €
+ Emprunts	0 €	-	0 €
- Prélèvements sur primes d'émission	-388 363 €	-834 100 €	-1 222 463 €
- Prélèvement sur primes de fusion	0 €	-32 054 €	-32 054 €
- Achat d'immeubles	0 €	-2 183 452 €	-2 183 452 €
= Sommes restant à investir	3 254 607 €	5 029 814 €	8 284 421 €

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2012 est de 30 jours à date de facture.

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	484 416.85	-	12 386.43	-	472 030.42
Dettes d'immobilisations	10 645.42	-	10 645.42	-	-
Total	495 062.27	-	23 031.85	-	472 030.42

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

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 2012.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale, le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

en Euros	31/12/2011			31/12/2012		
	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	-	-	-	1 394 000	2 085 505	2 085 505
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	1 394 000	2 085 505	2 085 505
Agencements	-	-	-	789 452	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	789 452	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	3 227 442	3 227 442	3 227 442	8 159 041	8 159 041	8 159 041
SOUS TOTAL	3 227 442	3 227 442	3 227 442	8 159 041	8 159 041	8 159 041
Commission de souscription	-	-	440 106	-	-	1 543 917
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	440 106	-	-	1 543 917
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	3 227 442	3 227 442	3 667 548	10 342 493	10 244 546	11 788 463
Nombre de parts sociales au 31/12/2012	7 394	7 394	7 394	24 261	24 261	24 261

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

En euros	31/12/2011	31/12/2012	Var. 2011/2012
	Valeurs après distribution en 2012 du solde du dividende 2011		
Valeur comptable / part	436,49	426,30	-2,34%
Valeur de réalisation / part	436,49	422,26	-3,26%
Valeur de reconstitution / part	496,02	485,90	-2,04%

FISCALITE 2012 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,13 €
- Frais et charges déductibles	-0,52 €
= Revenus fonciers nets	-0,39 €
Produits financiers	1,52 €
Rappel Dividendes	0,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : -4,29 €



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 2012.

Le Conseil s'est réuni à une reprise le 22 mars 2013 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2012.

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 2012 et les perspectives 2013.

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 2012, la SCPI URBAN VALEUR a :

- fusionné avec la SCPI 123 PRESTIGIMMO, gérée par la Société de Gestion 123 Venture,
- changé de dénomination : la SCPI fusionnée se dénomme désormais URBAN PRESTIGIMMO,
- augmenté le capital social : la SCPI fusionnée passe de 760 022 euros à 2 853 986 euros,
- collecté la somme de 5 952 500 € de capitaux nouveaux dans le cadre de sa première augmentation de capital,
- prorogé la date de clôture de sa première augmentation de capital au 31/12/2013,
- acquis 2 nouveaux actifs immobiliers en centre-ville de Dinan et de Bourges,

Il est précisé d'une part que la collecte a fait l'objet d'un placement financier, et que d'autre part, la SCPI étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement.

Le prix de souscription est de 500 € par part.

Sur le résultat de l'exercice 2012, la Société de Gestion n'a pas distribué de dividende ordinaire ; le report à nouveau s'élèvera à un montant de : - 125 380 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2012, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire (AGO) 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.

*Le 22 mars 2013
Pour le Conseil de Surveillance
Alain GRANGE CABANE
Président du Conseil de Surveillance*



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO (ex URBAN VALEUR)

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO (ex URBAN VALEUR), 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 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 :

Evaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles générales d'évaluation qui régissent les valeurs estimées du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs vénales des immeubles, présentées dans l'état du patrimoine, avec celles du rapport de la société VIF EXPERTISE, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 4 octobre 2011.

Règles et principes comptables

Nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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 dans le rapport de

gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 16 mai 2013
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO (ex URBAN VALEUR)

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 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires 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.214-76 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.214-76 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.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM au titre de sa fonction d'administration, deux types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
 - Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
- Au cours de l'année 2012, la société URBAN PREMIUM a facturé à votre société :
- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 714 300 € TTC,
 - Au titre des commissions de gestion la somme de 68 820 € TTC.

Paris La Défense, le 16 mai 2013
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4

COMPTES
DE L'EXERCICE 2012

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2012

	EXERCICE 2012, clos le 31 décembre 2012		EXERCICE 2011, clos le 31 décembre 2011	
	Valeurs	Valeurs estimées	Valeurs	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 394 000	2 085 505	-	-
Immobilisations en cours	789 452	-	-	-
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	2 183 452	2 085 505	-	-
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	-	-	-	-
Autres créances	1 859 033	1 859 033	923 149	923 149
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 902 495	6 902 495	2 720 128	2 720 128
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 590 853	- 590 853	- 388 363	- 388 363
Dettes diverses	- 11 633	- 11 633	- 27 472	- 27 472
TOTAL II	8 159 041	8 159 041	3 227 442	3 227 442
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	10 342 493	-	3 227 442	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	10 244 546	-	3 227 442

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture 31 déc. 2012
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	3 120 268	-	7 117 874	10 238 142
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	522 702	-	928 590	1 451 292
Prime de fusion	-	-	32 956	32 956
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-388 363	-	-834 100	-1 222 462
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	-	-27 166	-	-27 166
Résultat de l'exercice	-27 166	27 166	-98 215	-98 215
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	3 227 442	-	7 115 051	10 342 493

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2012

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice 2012 31 décembre 2012	Exercice 2011 31 décembre 2011
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	3 135	-
Charges facturées	165	-
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	836 154	386 363
Autres produits	-	-
Total des produits d'exploitation	839 454	386 363
Produits financiers		
Produits financiers	35 099	313
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	35 099	313
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	874 553	386 676
Solde débiteur = perte	98 215	27 166
TOTAL GÉNÉRAL	972 768	413 842

CHARGES (Hors taxes)	Exercice 2012 31 décembre 2012	Exercice 2011 31 décembre 2011
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	165	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	1 302	-
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	68 820	17 940
Commission de souscription	714 300	386 363
Frais d'acquisitions	89 800	-
Diverses charges d'exploitation	98 380	9 539
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	972 768	413 842
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	972 768	413 842
Solde créditeur = bénéfice	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	972 768	413 842

L'ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2012

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 1 394 000,00 €
- Agencements et installations : 789 452,20 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2012.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2012 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les autres créances correspondent aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2012 est constituée de :

- Certificats de dépôts : 0 €
- Disponibilités en banque : 6 902 494,59 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2012, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- 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).... - €
- Dettes fournisseurs 484 417 €
(dont restant dû à la Société de Gestion :
472 030,42 €) - €
- Dettes fiscales..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du
règlement des successions..... - €
- Associés..... - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations..... 10 645 €
- Diverses dettes provisionnées (dans
l'attente de la réception des factures) ... 107 424 €

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	1 451 292 €	-
Frais constitution	-	2 000 €
Frais acquisitions	-	119 800 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 100 663 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	228 829 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2012, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2012 ressort à : -98 214,59 €

- La distribution des acomptes sur dividende a totalisé : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -98 214,59 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2012
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	0 €	-	-	0 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	0 €	1 394 000 €	-	1 394 000 €
Agencements et installations	0 €	752 000 €	-	752 000 €
Honoraires assistance s/travaux	0 €	37 452 €	-	37 452 €
Immobilisation en cours	0 €	-	-	0 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	0 €	-	-	0 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2012
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	0 €	-	-	0 €
Agencements et installations	0 €	-	-	0 €
Créances				
Créances douteuses	0 €	-	-	0 €
Provisions				
Pour risques	0 €	-	-	0 €
Pour grosses réparations	0 €	-	-	0 €

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2012, 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 : 3 135,00 €
- les charges et taxes refacturées : 165,00 €
- les produits financiers : 35 099,46 €

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 : 165,00 €
 - dont taxes récupérables : 0 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 0 €
- les gros travaux et réparations : 0 €
 - le poste « autres charges immobilières » : 1 302,14 €
 - dont taxes non récupérables : 1 302,14 €

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.

Durant la période de constitution du patrimoine, la Société de Gestion percevra une rémunération forfaitaire. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2012 s'établit à 68 820 €.

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 2012 à :

- frais de souscription : 714 300,12 €
- frais d'achat du patrimoine : 89 800,00 €

Les frais de fusion sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Les frais liés à la fusion sont en effet intégralement prélever sur la prime de fusion inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2012 à :

- Frais de fusion : 32 053,39 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 66 326,91 €, sont constituées notamment :

- Des honoraires du commissaire aux comptes 7 615,65 €
- De frais d'actes et contentieux 5 515,55 €
- Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 8 088,88 €
- Des honoraires divers 6 608,00 €
- De frais postaux 0 €
- De services bancaires 52,01 €
- De la TVA non récupérable 0 €
- 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 0 €,
- La dotation pour risques et charges, soit 0 €.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2012

Inventaire détaillé des placements immobiliers

en Euros	Au 31 décembre 2011			Au 31 décembre 2012		
	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes	Prix d'achat et agencements hors frais	Estimations hors frais et droits « valeur vénale »	Plus ou moins-values latentes
Habitation	-	-	-	1 912 416	1 793 534	-118 882
Bureaux	-	-	-	-	-	-
Commerces de centre-ville	-	-	-	271 036	291 971	20 935
Moyenne surface de périphérie	-	-	-	-	-	-
Activités	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	2 183 452	2 085 505	-97 947



ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19/06/2013

ORDRE DU JOUR

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2012
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2012
- 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
- Nomination de Madame Jocelyne GROSSIN PETIT au poste de membre du Conseil de Surveillance
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2012 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit - 98 214,59 euros au report à nouveau.

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (426,30 €), la valeur de réalisation (422,26 €) et la valeur de reconstitution (485,90 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO au 31 décembre 2012.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2012, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Suite à la candidature de Madame Jocelyne GROSSIN PETIT au poste de membre du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale décide de nommer cette dernière au poste de membre du Conseil de Surveillance pour une durée devant aller jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du 3^e exercice social complet de la société.

HUITIÈME RÉOLUTION

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.

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 sont

soumis à l'IR au titre de la fiscalité foncière. Les seconds relèvent de la fiscalité des capitaux mobiliers (prélèvements sociaux à la source aux taux de 15,5% depuis le 1er juillet 2012 et imposition à l'IR), avec la possibilité d'opter pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 37,5 % depuis le 1er janvier 2012.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité 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