

SCPI URBAN PIERRE



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

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2017



Urban Premium



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

Visa AMF initial : n°11-23 du 09/08/2011.

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

Date de création : 09/08/2011

Date d'expiration : 08/08/2026

Numéro RCS : Paris 534 062 823

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Philippe DUPONT

Membres

M. Marc ANGLES

M. Patrick AZAN

M. François BASSET

M. Eric DUCHEMIN

M. Jean-Luc BRONSART

M. Joseph LEHMANN

M^{me} Roselyne LEPESME

M. Jean-Yves GOURDON – SCI LES THERMES

M^{me}Henriette POUYADE

M. Jean-Pierre SOULIE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
M. Jean-Claude REYDEL
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
 4. Comptes de l'exercice 2017	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

LA SCPI URBAN PIERRE EN BREF

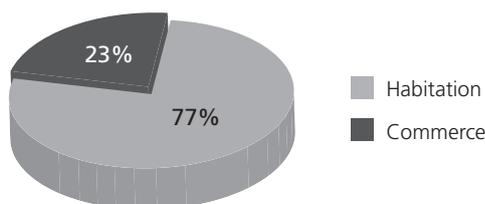
Situation au 31/12/2017

Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	584
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation*	20 121 895 €
	401,57 € par part
Valeur de reconstitution*	24 394 767 €
	486,84 € par part
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5 501 m ²
Nombre de logements	66 (du studio au T4)
Nombre de commerces	15
Nombre de locataires effectifs	77
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier	92%
Résultat par part	7,09 €
Distribution brute par part	7,75 €
Distribution nette par part	7,73 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	2,32 €

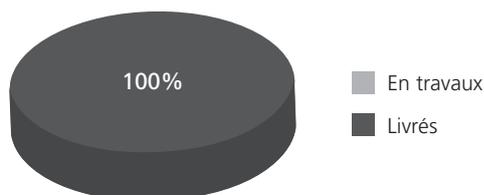
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2017)

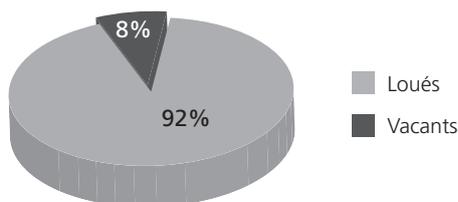
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier



	31-déc.-16		31-déc.-17	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	781 103	15,59	748 042	14,93
dont loyers	587 429	11,72	616 250	12,30
Charges	324 056	6,47	392 544	7,83
Résultat	457 047	9,12	355 499	7,09
Bénéfice distribuable	515 057	10,28	504 767	10,07
Dividende ordinaire	365 788	7,30	388 337	7,75
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	21 082 941	420,75	21 082 941	420,75
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	21 628 596	431,64	21 595 757	430,98
Immobilisations locatives	20 967 296	418,44	20 973 863	418,57
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108	-
Nombre d'associés	572	-	584	-
Capitalisation	24 937 335	-	24 937 335	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	19 562 060	-	19 500 000	-
Valeur comptable	21 628 596	431,64	21 595 757	430,98
Valeur de réalisation	20 223 360	403,60	20 121 895	401,57
Valeur de reconstitution	24 514 935	489,24	24 394 767	486,84
Surface du patrimoine (m ²)	5 501	-	5 501	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	92	-	92	-

Distribution				
Dividende ordinaire	365 788,40	7,30	388 337,00	7,75
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	- €
PARIS	0%	- €
PROVINCE	100%	19 500 000 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	19 500 000 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	77%	15 125 000,00 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	23%	4 375 000,00 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	19 500 000,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% cette année, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur l'année) le marché immobi-

lier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI a commercialisé deux commerces vacants avec la signature d'une pâtisserie sur l'immeuble de Bordeaux et un commerce de chaussure sur l'immeuble du Mans.

La SCPI URBAN PIERRE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2018.

PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PIERRE

La SCPI URBAN PIERRE veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME FISCALE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, le traitement fiscal des plus-values sera soumis au régime de droit commun. Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, soumises à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (17,2%). En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values.

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

CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	567	567	570	572	584
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	21 145 576	21 082 941	21 082 941	21 082 941	21 082 941
Prime d'émission en euros	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 999 970	24 937 335	24 937 335	24 937 335	24 937 335

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2013	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	80	-
2016	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	60	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 355 499 € et le report à nouveau des exercices antérieurs était de 149 268,82 € au début de l'exercice 2017.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 1^{er} trimestre 2017. 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 2017 s'élève à 388 337 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de distribuer le solde des dividendes en diminuant le compte de report à nouveau, qui sera porté à 116 430,38 €, soit 2,32 € par part.

En 2017, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 1 182,22 € soit un montant par part de 0,02 €.

ASSEMBLEE GENERALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2017

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
LE MANS (72) - 10-12-14 rue Gambetta	26/07/2013	9	8
BORDEAUX (33) - 20-22 cours de la Somme	04/10/2013	7	7
PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra	25/09/2013	15	15
MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	31/07/2014	9	8
ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez	25/11/2014	18	16
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/01/2015	9	9
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	26/02/2015	11	11
SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner	26/04/2016	3	3
TOTAL		81	77

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs immobiliers en centre-ville du Mans, Bordeaux, Perpignan, Marseille, Royat, Narbonne et Saint-Brieuc.

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	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	2,95	-	6,04	-	10,49	-	13,74	-	12,45	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,33	-	0,03	-	0,01	-	0,04	-	0,01	-
TOTAL DES REVENUS	3,28	100,00%	6,07	100,00%	10,50	100,00%	13,79	100,00%	12,45	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,79	-	0,74	-	1,30	-	1,54	-	1,58	-
Autres frais de gestion	1,17	-	1,10	-	0,96	-	1,05	-	1,12	-
Charges locatives non récupérées	1,39	-	1,61	-	2,44	-	1,99	-	2,49	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3,35	N/S	3,45	57%	4,70	45%	4,58	33%	5,18	42%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	0,01	-	0,02	-	0,02	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,09	-	0,18	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,00	-	0,01	-	0,02	-	0,09	1%	0,18	1%
TOTAL DES CHARGES	3,35	-	3,46	57%	4,72	45%	4,66	34%	5,36	43%
RESULTAT COURANT	-0,08	-	2,60	43%	5,78	55%	9,12	66%	7,09	57%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-								
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	N/S	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-0,08	-	2,60	43%	5,78	55%	9,12	66%	7,09	57%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	2,20	-	5,02	-	7,30	-	7,75	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	2,09	-	4,99	-	7,27	-	7,73	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,08	-	-	-	0,76	-	1,82	-	-0,66	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,25	-	0,40	-	1,16	-	2,98	-	2,32	-

*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
2017	623 699 €	268 541 €	43,06%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,17	-	0,4	1,16	2,98
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	2,2	5,02	7,30	7,75
Résultat de l'exercice	-0,08	2,6	5,78	9,12	7,09
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,25	0,4	1,16	2,98	2,32

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés*	24 937 335,00	-	24 937 335,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 458 007,83	-	-3 458 007,83
- Achat d'immeubles	-7 278 143,00	-	-7 278 143,00
Travaux de restauration	-13 689 152,56	-6 566,97	-13 695 719,53
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	512 031,61	-6 566,97	505 464,64

(*) 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 2017 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 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	31 660,66	-	9 636,50	-	22 024,16
Dettes d'immobili- sations	-	-	-	-	-
TOTAL	31 660,66	-	9 636,50	-	22 024,16

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.
- **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	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
	Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017		
Valeur comptable / part	431,64	430,98	-0,15%
Valeur de réalisation / part	403,60	401,57	-0,50%
Valeur de reconstitution / part	489,24	486,84	-0,49%

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	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	20 967 296	19 562 060	19 562 060	20 973 863	19 500 000	19 500 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	--	1 349 782	-	-	1 345 500
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	20 967 296	19 562 060	20 911 842	20 973 863	19 500 000	20 845 500
Travaux et agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	661 300	661 300	661 300	621 895	621 895	621 895
SOUS TOTAL	661 300	661 300	661 300	621 895	621 895	621 895
Commission de souscription	-	-	2 941 792	-	-	2 927 372
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 941 792	-	-	2 927 372
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	21 628 596	20 223 360	24 514 934	21 595 757	20 121 895	24 394 767
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,68 €
- Frais et charges déductibles	-3,46 €
= Revenus fonciers nets	9,22 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	7,75 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 7,09 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 13 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

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 2017 et les perspectives 2018.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN PIERRE a maintenu le taux d'occupation moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 355 498,56 € et le report à nouveau des exercices antérieurs était de 149 268,82 € au début de l'exercice 2017.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève quant à lui à 388 337 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2017 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 116 430,38 € soit 2,32 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

La majorité des membres du Conseil de Surveillance se représente à vos suffrages. Nous vous recommandons de renouveler votre confiance en contribuant à la réélection des membres sortants.

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

Le 13 mars 2018

Pour le Conseil de Surveillance

M. Philippe DUPONT

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE - S.C.P.I.,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'exis-

tence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 18 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PIERRE S.C.P.I.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE - S.C.P.I., En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre 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.
 - Des commissions d'acquisition et cession d'actifs immobiliers.
 - Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.
- Au cours de l'exercice 2017, votre société a comptabilisé en charges :
- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
 - Au titre des commissions de gestion la somme de 79 087,30 €.
 - Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et cession d'actifs immobiliers.
 - Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 18 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	31/12/2016		31/12/2017	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	20 967 295,56	19 562 060,00	20 973 862,53	19 500 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	20 967 295,56	19 562 060,00	20 973 862,53	19 500 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	20 967 295,56	19 562 060,00	20 973 862,53	19 500 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	50 905,00	50 905,00	106 002,04	106 002,04
Provisions pour dépréciation des créances	-6 284,47	-6 284,47	-15 234,90	-15 234,90
Autres créances	143 655,37	143 655,37	136 865,71	136 865,71
SOUS-TOTAL 2	188 275,90	188 275,90	227 632,85	227 632,85
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	500 000,00	500 000,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	200 117,46	200 117,46	678 901,04	678 901,04
SOUS-TOTAL 3	700 117,46	700 117,46	678 901,04	678 901,04
TOTAL III - Actifs d'exploitation	888 393,36	888 393,36	906 533,89	906 533,89
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-57 774,76	-57 774,76	-61 878,89	-61 878,89
Dettes d'exploitation	-63 059,44	-63 059,44	-106 754,19	-106 754,19
Dettes diverses	-105 836,84	-105 836,84	-115 583,90	-115 583,90
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-226 671,04	-226 671,04	-284 216,98	-284 216,98
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-422,00	-422,00	-422,00	-422,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	-422,00	-422,00	-422,00	-422,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 628 595,88	-	21 595 757,44	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	20 223 360,32	-	20 121 894,91

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	3 854 394,00	-	-	3 854 394,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 458 007,94	-	-	-3 458 007,94
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	396 386,06	-	-	396 386,06
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	58 010,55	91 258,27	-	149 268,82
SOUS-TOTAL 3	58 010,55	91 258,27	-	149 268,82
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	355 498,56	355 498,56
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-388 337,00	-388 337,00
Résultat de l'exercice 2016	457 046,67	-457 046,67	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-365 788,40	365 788,40	-	-
SOUS-TOTAL 4	91 258,27	-91 258,27	-32 838,44	-32 838,44
TOTAL GENERAL	21 628 595,88	0,00	-32 838,44	21 595 757,44

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	587 428,72	-	616 249,95	-
Charges facturées	88 926,18	-	118 405,84	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	101 122,08	-	7 447,19	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	777 476,98	-	742 102,98
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	88 926,18	-	118 405,84	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 242,64	-	11 764,24	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	17 964,81	-	34 276,80	-
Commissions et honoraires	16 178,68	-	25 245,16	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	61 095,39	-	53 288,76	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	188 407,70	-	242 980,80
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	589 069,28	-	499 122,18
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 420,16	-	5 597,29	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	3,48	-	1,96	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 423,64	-	5 599,25

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017 (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	77 160,20	-	79 087,30	-
Honoraires	24 856,57	-	25 619,99	-
Frais assemblée et de conseils	10 339,33	-	11 237,91	-
Services bancaires	110,41	-	191,87	-
Cotisations et contributions	11 039,96	-	11 002,24	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	5 769,92	-	14 547,72	-
Autres provisions d'exploitation	0,00	-	-	-
Autres charges	6 372,09	-	7 876,10	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	135 648,48	-	149 563,13
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-134 224,84	-	-143 963,88
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	2 202,23	-	340,26	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	2 202,23	-	340,26
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	2 202,23	-	340,26
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	457 046,67	-	355 498,56

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque 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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 7 278 143,00 €
- Agencements et installations : 13 695 719,53 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 75 566,56 €
- Locataires douteux : 30 435,48 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - 15 234,90 €
- Créances fiscales ⁽¹⁾ : 64 629,37 €
- Débiteurs divers ⁽²⁾ : 70 801,34 €
- Autres créances : 1 435,00 €

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

⁽²⁾ correspond aux provisions syndic.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 678 901,04 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 61 878,89 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 75 093,53 €
- Dettes fournisseurs 31 660,66 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 22 024,16 €)

Dettes diverses

- Dettes fiscales 12 929,64 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 4 716,30 €
- Associés 97 360,56 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Créiteurs divers 577,40 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 278 143 €	-	-	7 278 143 €
Agencements et installations	13 689 153 €	6 567 €	-	13 695 720 €
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	- 6 284 €	- 14 548 €	5 597 €	- 15 235 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	3 854 394 €	-
Frais constitution	-	4 567 €
Frais acquisitions	-	503 645 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 949 796 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	396 386 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 149 268,82 €
Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : 355 498,56 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 290 626,40 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : 97 710,60 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 116 430,38 €

Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance d'un montant de 422 € correspondent au quittancement de janvier 2018 d'un locataire sur l'actif de Bordeaux Somme.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 616 249,95 €
- les charges et taxes refacturées : 118 405,84 €
- les produits annexes : 7 447,19 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des comptes courants.

Charges immobilières

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 2017 à :

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 118 405,84 €
 - dont charges récupérables : 84 976,60 €
 - dont taxes récupérables : 33 429,24 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 11 764,24 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 112 810,72 €
 - dont taxes non récupérables : 53 288,76 €
 - dont les honoraires de relocation : 14 656,97 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 34 276,80 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : - €
 - dont honoraires : 10 588,19 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- la reprise de provisions pour créances douteuses : 5 597,29 €
- les autres produits : 1,96 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2017 : 79 087,30 €

Les frais de souscription 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 2017 à :

- frais de souscription : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 55 928 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 10 633,30 €
- de frais d'actes et contentieux -13,31 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 9 095,95 €
- des honoraires divers 15 000,00 €
- de frais postaux 2 141,96 €
- de services bancaires 191,87 €
- de la TVA non récupérable 7 874,46 €

- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- des charges diverses. 11 003,88 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 14 547,72 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations locatives en 2016	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
LE MANS 10,12,14 rue Gambetta	1 030 000	-	1 340 432	2 370 432	-	1 340 432	2 370 432	-	-
BORDEAUX 20-22 cours de la Somme	790 033	-	1 137 594	1 927 627	-	1 137 594	1 927 627	-	-
PERPIGNAN 1, rue Subra	1 100 000	-	1 718 356	2 818 356	-	1 718 356	2 818 356	-	-
MARSEILLE 3, rue Colbert	1 273 086	-	1 609 338	2 882 424	-	1 609 338	2 882 424	-	-
MARSEILLE 1, boulevard de la Libération	1 009 744	-	1 367 451	2 377 195	-	1 367 451	2 377 195	-	-
NARBONNE 22, boulevard Gambetta	1 052 571	6 332	2 179 460	3 232 031	6 000	2 185 460	3 238 031	-	-
ROYAT 2, boulevard Vaguez	937 955	16 057	3 791 731	4 729 686	-	3 791 731	4 729 686	-	-
SAINT-BRIEUC 4, boulevard Charner	84 754	771	544 792	629 546	567	545 359	630 113	-	-
TOTAL	7 278 143	23 161	13 689 153	20 967 296	6 567	13 695 720	20 973 863	19 500 000	1 345 500

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

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 2017 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 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 par le Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉOLUTION – Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 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 2017 : 355 498,56 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 149 268,82 €

Total Bénéfice distribuable : 504 767,38 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 388 337 € et le solde au report à nouveau 116 430,38 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,75 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (430,98 €), la valeur de réalisation (401,57 €) et la valeur de reconstitution (486,84 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE au 31 décembre 2017.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes

vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIEME 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.

ANNEXE – URBAN PIERRE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- M. Philippe DUPONT
- M. Marc ANGLES
- M. Patrick AZAN
- M. François BASSET
- M. Eric DUCHEMIN
- M. Jean-Luc BRONSART
- M. Joseph LEHMANN
- M^{me} Roselyne LEPESME
- M. Jean-Yves GOURDON – SCI LES THERMES
- M^{me} Henriette POUYADE
- M. Jean-Pierre SOULIE

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

	NOM	Profession	Nombre de parts détenues dans URBAN PIERRE
1	Monsieur BRONSART Jean-Luc	Investisseur immobilier Bailleur privé	359
2	Monsieur AZAN Patrick	Conseiller en Gestion de Patrimoine - Expert immobilier	240
3	Madame LEPESME Roselyne	Pharmacien	212
4	Monsieur DUPONT Philippe	Expert-Comptable	212
5	Monsieur DUCHEMIN Eric	Agent Général d'assurance	160
6	Monsieur SOULIE Jean-Pierre	Directeur	106
7	Monsieur ANGLES Marc	Expert-Comptable	50
8	Madame POUYADE Henriette	Médecin	20

Les associés sollicitant un premier mandat :

	NOM	Profession	Nombre de parts détenues dans URBAN PIERRE
1	Monsieur CAVALLUCCI Etienne	Chef d'entreprise	200
2	Monsieur GAUCHER Michel	Directeur Affaires Internationales	160
3	Monsieur CARPENTIER Gilles	Président de société	140
4	Monsieur MONNIER Gérard	Gérant de Société	80
5	Monsieur JUNG Emmanuel	Secrétaire Général - Groupe HAMMEL	40
6	Monsieur LE FLOCH Luc	Directeur Adjoint Formation professionnelle	20
7	Monsieur SEDDOH Michel	Médecin	10

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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source. Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL

sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

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

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



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



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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