

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

Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

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

Date de création : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

Numéro RCS : Paris 535 298 715

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2017

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Sylvain BASINSKI

M^{me} Sylviane BURN

M. Pierre DE COMBAREL

M. Guillaume DE ROUCY

M. Patrice DELANNE

M. Thierry DELEUZE

M. Serge DELOBEL

M. Alfazazi DOURFAYE

M^{me} Jocelyne GROSSIN PETIT

M. Bernard LE BRETON

■ Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
M^{me} Isabelle GOALEC
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 PRESTIGIMMO en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
 4. Comptes de l'exercice 2017	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	15

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

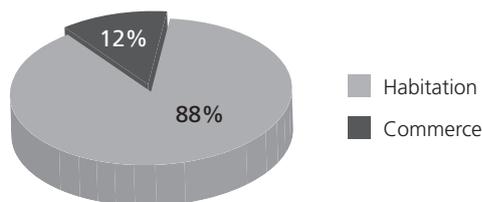
Situation au 31/12/2017

Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	597
Capital	18 200 383 €
Valeur de réalisation*	17 769 865 € (408,49 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 545 595 € (495,29 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	4 605
Nombre de logements	73
Nombre de commerces	7
Nombre de locataires effectifs	76
Nombre de locataires cibles	80
Taux d'occupation financier	93%
Résultat par part	4,99 €
Dividende brut par part	4,80 €
Dividende net par part	4,71 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	1,33 €

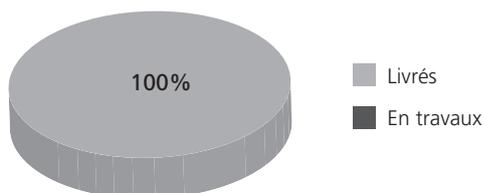
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

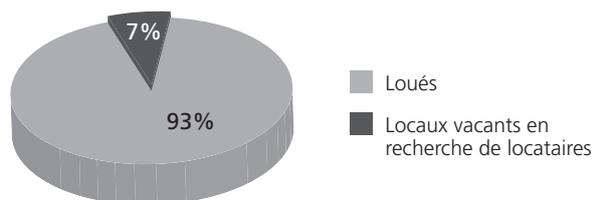
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation financier



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

Compte de résultat				
Produits	415 785	9,56	482 002	11,08
dont loyers	302 893	6,96	425 697	9,79
Charges	259 816	5,97	265 120	6,09
Résultat	155 969	3,59	216 882	4,99
Bénéfice distribuable	158 414	3,64	266 544	6,13

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 200 383	418,39	18 200 383	418,39
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 437 233	423,83	18 445 330	424,02
Immobilisations locatives	17 500 212	402,29	17 925 583	412,07
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	597	-	597	-
Capitalisation	21 185 351	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	16 912 087	-	17 250 118	-
Valeur comptable	18 437 233	423,83	18 445 330	424,02
Valeur de réalisation	17 849 108	410,31	17 769 865	408,49
Valeur de reconstitution	21 609 138	496,75	21 545 595	495,29
Surface du patrimoine (m ²)	4 595	-	4 605	-
Taux d'occupation financier (%)	87%	-	93%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	108 753	2,50	208 805	4,80
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	17 250 118,00
ETRANGER	-	-
Total	100%	17 250 118,00

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	88,13%	15 203 318,00
BUREAUX	-	-
COMMERCES	11,87%	2 046 800,00
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	17 250 118,00

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% pour 2017, 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 annuel des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier 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 PRESTIGIMMO

En 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à la livraison des derniers actifs rénovés :

- L'actif d'Albi rue Castelviel, acquis le 30 juin 2015, a été livré le 19 juillet 2017. Le programme de réhabilitation a porté sur 10 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 442 m². Au 31/12/2017, l'intégralité de l'immeuble est loué.
- L'actif d'Arles rue des Suisses, acquis le 30 décembre 2015 a été livré le 27 septembre 2017. Le programme de réhabilitation a porté sur 1 logement T2 développant une surface habitable d'environ 38 m². L'appartement est loué au 31/12/2017.

PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

L'ensemble du patrimoine étant livré, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO mettra tous les moyens en œuvre pour maintenir un taux d'occupation proche de 100 % des appartements et commerces des actifs livrés.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et de manière croissante sur l'année 2017.

REGIME FISCALE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

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

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	597	597
Nombre de parts	43 501	43 501
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	18 200 383,39	18 200 383,39
Prime d'émission en euros	2 952 012	2 952 012
Prime de fusion en euros	32 955,50	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 389,50	21 342 389,50

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, une offre de cession 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	-	-	-	N/S	-	-
2014	-	-	-	N/S	-	-
2015	-	-	-	N/S	-	-
2016	-	-	-	N/S	1	-
2017	-	-	-	N/S	1	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2017

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

ARBITRAGES EN 2017

En 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun arbitrage. Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2017

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
DINAN (22) - 22, rue Thiers	10/04/2014	7	7
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	30/07/2014	8	8
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	15
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) - 18, place de la République	09/02/2016	6	6
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	Logement 30/06/2016 Commerce 04/10/2017	7	6
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	12/07/2016	13	12
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	28/06/2016	7	7
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	19/07/2017	10	10
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	27/09/2017	1	1
TOTAL		80	76

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 216 882,11 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève à 208 804,80 €.

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 porté à 57 738,98 €, soit 1,33 € par part.

En 2017, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libérateur des revenus financiers passés, la somme de 3 999,70 € soit un montant par part de 0,09 €.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire de 10 actifs immobiliers en centre-ville de Bourges, Dinan, Narbonne, Périgueux, Arles, Nîmes, Perpignan, Besançon et Albi.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	Résidentiel et commerce	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	761 000
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	Résidentiel	401 m²	649 000
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	Résidentiel	867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	925 000
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	Résidentiel	195 m²	178 760
ARLES (13) - 18, place de la République	20/02/2014	Résidentiel et commerce	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	780 000
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	Résidentiel et commerce	754 m² (dont 470 m² de commerces)	720 000
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	Résidentiel et commerce	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	528 217
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	10/02/2015	Résidentiel	418 m² et 10 m² de balcons	707 774
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	30/06/2015	Résidentiel	442 m²	325 000
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	Résidentiel	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768
TOTAL		73 logements 7 commerces 12 parkings	4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 645 519

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 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	0,60	-	3,16	-	5,26	-	6,97	-	9,86	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,74	-	1,16	-	0,32	-	0,04	-	0,00	-
TOTAL DES REVENUS	1,35	100,00%	4,33	100,00%	5,58	100,00%	7,00	100,00%	9,86	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,09	-	0,43	-	0,67	-	0,90	-	1,29	-
Autres frais de gestion	0,66	-	1,72	-	1,52	-	1,80	-	1,19	-
Charges locatives non récupérées	0,33	-	0,91	-	1,63	-	2,13	-	2,31	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,07	N/S	3,07	70,86%	3,82	68,44%	4,83	69,05%	4,79	48,58%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	0,15	-	0,15	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-0,15	-	0,20	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	0,15	3,44%	0,15	2,64%	-0,15	-2,13%	0,20	1,98%
TOTAL DES CHARGES	2,07	-	3,21	74,30%	3,97	71,08%	4,69	66,92%	4,99	50,55%
RESULTAT COURANT	-0,73	-	1,11	25,70%	1,61	28,92%	2,32	33,08%	4,88	49,45%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	1,27	-	0,11	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	1,27	18,13%	0,11	1,10%
RESULTAT	-0,73	-	1,11	25,70%	1,61	28,92%	3,59	51,21%	4,99	50,55%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	1,02	-	1,65	-	2,50	-	4,80	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	0,83	-	1,58	-	2,43	-	4,71	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,73	-	0,09	2,13%	-0,04	100,51%	1,09	15,50%	0,19	1,88%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-3,61	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,61	-	0,09	2,13%	0,06	99,20%	1,14	16,31%	1,33	13,46%

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2017	429 069 €	216 909 €	50,55%

⁽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	-5,17	-	0,09	0,06	1,14
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	1,02	1,65	2,50	4,80
Résultat de l'exercice	-0,73	1,11	1,61	3,59	4,99
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,61	0,09	0,06	1,14	1,33

*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	21 185 351 €	-	21 185 351 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 797 779 €	20 €	-2 797 760 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-5 645 519 €	-	-5 645 519 €
- Travaux de restauration	-11 854 693 €	-425 371 €	-12 280 064 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	887 358 €	-425 351 €	462 008 €

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 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	2 187,83	-	2 187,83	-	-
Dettes d'immobilisations	14 213,93	-	14 213,93	-	-
TOTAL	16 401,76	-	16 401,76	-	-

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	423,83	424,02	0,04%
Valeur de réalisation / part	410,31	408,49	-0,44%
Valeur de reconstitution / part	496,75	495,29	-0,29%

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	17 500 212	16 912 087	16 912 087	17 925 583	17 250 118	17 250 118
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 166 934	-	-	1 190 258
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	17 500 212	16 912 087	18 079 021	17 925 583	17 250 118	18 440 376
Autres immobilisations						
Agencements	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	937 021	937 021	937 021	519 747	519 747	519 747
SOUS TOTAL	937 021	937 021	937 021	519 747	519 747	519 747
Commission de souscription	-	-	2 593 097	-	-	2 585 471
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 593 097	-	-	2 585 471
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 437 233	17 849 108	21 609 138	18 445 330	17 769 865	21 545 595
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	9,78 €
- Frais et charges déductibles	-3,51 €
= Revenus fonciers nets	6,27 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	4,80 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 4,99 €

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 6 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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 PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 216 882,11 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève quant à lui à 208 804,80 €. 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 57 738,98 € soit 1,33 € 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.

Afin de procéder à son renouvellement, le Conseil de Surveillance a pris acte que le délai de réception des candidatures expire le 31 mars 2018 à minuit.

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.

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 6 mars 2018

Pour le Conseil de Surveillance

M. Alain GRANGE CABANE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO - S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO - 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 PRESTIGIMMO - 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 1er 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'existence 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 3 mai 2018
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO - S.C.P.I.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention 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 du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, trois 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 de cession de parts.

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 56 326 €.
- Aucun frais au titre des commissions de cession de parts.

Paris La Défense, le 3 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	14 848 688,43	16 912 087,00	17 925 583,32	17 250 118,00
Immobilisations en cours	2 651 524,00	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	17 500 212,43	16 912 087,00	17 925 583,32	17 250 118,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
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	17 500 212,43	16 912 087,00	17 925 583,32	17 250 118,00
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	26 728,10	26 728,10	40 148,44	40 148,44
Provisions pour dépréciation des créances	-6 417,20	-6 417,20	-14 769,96	-14 769,96
Autres créances	141 071,06	141 071,06	98 842,61	98 842,61
SOUS-TOTAL 2	161 381,96	161 381,96	124 221,09	124 221,09
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 008 248,25	1 008 248,25	602 830,31	602 830,31
SOUS-TOTAL 3	1 008 248,25	1 008 248,25	602 830,31	602 830,31
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 169 641,21	1 169 641,21	727 051,40	727 051,40
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-34 431,22	-34 431,22	-40 189,43	-40 189,43
Dettes d'exploitation	-50 950,14	-50 950,14	-84 343,41	-84 343,41
Dettes diverses	-147 228,20	-147 228,20	-82 771,53	-82 771,53
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-232 609,56	-232 609,56	-207 304,37	-207 304,37
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 437 233,08	-	18 445 330,35	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	17 849 107,65	-	17 769 865,03

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	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 984 967,50	-	-	2 984 967,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 797 779,48	-	19,96	-2 797 759,52
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	187 188,02	-	19,96	187 207,98
Écarts de réévaluation				
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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	2 445,30	47 216,37	-	49 661,67
SOUS-TOTAL 3	2 445,30	47 216,37	-	49 661,67
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	216 882,11	216 882,11
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-208 804,80	-208 804,80
Résultat de l'exercice 2016	155 968,87	-155 968,87	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-108 752,50	108 752,50	-	-
SOUS-TOTAL 4	47 216,37	-47 216,37	8 077,31	8 077,31
TOTAL GENERAL	18 437 233,08	-	8 097,27	18 445 330,35

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	302 893,42	-	425 696,88	-
Charges facturées	44 699,17	-	48 211,52	-
Produits des participations contrôlées	-	-	0,00	-
Produits annexes	124,37	-	3 260,83	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	0,00	-	0,00	-
Transfert de charges immobilières	-1 859,17	-	-19,96	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	345 857,79	-	477 149,27
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	44 699,17	-	48 211,52	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-114,66	-	6 806,87	-
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	13 614,54	-	17 877,43	-
Commissions et honoraires	28 397,21	-	36 890,76	-
Frais de contentieux	1 000,00	-	-1 000,00	-
Impôts et taxes	49 930,44	-	39 783,70	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	137 526,70	-	148 570,28
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	208 331,09	-	328 578,99
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	11 289,30	-	130,24	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	3,56	-	0,97	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	11 292,86	-	131,21

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

Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	39 217,25	-	56 326,46	-
Honoraires	25 679,19	-	23 417,84	-
Frais assemblée et de conseils	9 180,74	-	7 579,49	-
Services bancaires	87,00	-	100,00	-
Cotisations et contributions	11 474,65	-	11 228,49	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	4 809,20	-	8 483,00	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	29 981,75	-	9 414,81	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION		120 429,78		116 550,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-109 136,92	-	-116 418,88
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	1 554,70	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	1 554,70	-	-
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	-	1 554,70	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	55 220,00	-	4 722,00	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	55 220,00	-	4 722,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	55 220,00	-	4 722,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	155 968,87	-	216 882,11

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 :

- Terrains et constructions locatives : 5 645 519,00 €
- Agencement et installations : 12 280 064,32 €
- Immobilisations incorporelles nettes : - €

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 : 18 386,71 €
- Locataires douteux : 21 761,73 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -14 769,96 €
- Créances fiscales : 45 096,89 €
- Débiteurs divers : (1) 53 745,72 €

(1) correspond au reversement de fonds de l'ADB Ammonitia à venir au titre de décembre 2017

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 602 830,31 €

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 40 189,43 €

Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	2 187,83 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	82 155,58 €

Dettes diverses :

• Dettes sur immobilisations	14 213,93 €
• Dettes fiscales	7 093,38 €
• Associés	60 362,03 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	-
• Autres dettes diverses	1 102,19 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Amortissement	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 645 519 €	-	-	5 645 519 €
Agencements et installations	10 778 302 €	685 353,85 €	-	11 463 654,81 €
Honoraires assistances/travaux	1 076 391 €	-	259 982,96 €	816 409,51 €
Immobilisations 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	-6 417 €	-8 483 €	130 €	-14 770 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	2 984 968 €	-
Frais constitution	-	2 000 €
Frais acquisitions	-	508 643 €
Frais fusion	-	32 054 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	187 208 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 49 661,67 €
Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : 216 882,11 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 147 903,40 €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : 60 901,40 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 57 738,98 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, 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 immobiliers**

- Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : 425 696,88 €
 - les charges et taxes refacturées : 48 211,52 €
 - les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 3 260,83 €
 - les transferts de charges : -19,96 €

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 : 48 211,52 €
 - dont charges récupérables : 37 264,61 €
 - dont taxes récupérables : 10 946,91 €
 - les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 6 806,87 €
 - les gros travaux et réparations : - €
 - le poste « autres charges immobilières » : 93 551,89 €
 - dont taxes non récupérables : 39 783,70 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 17 877,43 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : -1 000,00 €
 - dont honoraires et commissions : 36 890,76 €
 - dont frais d'acquisition ayant leur contrepartie en produit : -19,96 €
 - dont honoraires de relocation : 24 433,53 €
 - dont honoraires d'expertise : 4 989,17 €
 - dont honoraires divers : 7 488,02 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises de provisions pour créances douteuses : 130,24 €
- les autres produits : 0,97 €

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 : 56 326,46 €

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 : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 51 740,63 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 8 431,13 €
- de frais d'actes et contentieux -13,30 €

- des honoraires divers 15 000,01 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 5 233,85 €
- de frais postaux 2 345,64 €
- de services bancaires 100,00 €
- du coût du dépositaire 10 650,00 €
- de la cotisation AMF 178,49 €
- de la CFE 400,00 €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- de la TVA non récupérable 9 412,60 €
- des charges de gestions courantes 2,21 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 8 483,00 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisation locatives en 2016	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisation locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
DINAN (22) 22, rue Thiers	761 000	1 606 724	5 000	850 724	1 611 724	-	-
BOURGES (18) 41, rue Gambon	649 000	1 834 523	14 177	1 199 700	1 848 700	-	-
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	925 000	3 239 089	-	2 314 089	3 239 089	-	-
PERIGUEUX (24) 4, rue de la Bride	178 760	653 058	-	474 298	653 058	-	-
ARLES (13) 18, place de la République	780 000	2 113 515	34 606	1 368 121	2 148 121	-	-
NIMES (30) 66, boulevard Gambetta	720 000	1 940 515	35 025	1 255 540	1 975 540	-	-
PERPIGNAN (66) 3, rue de l'Ange	528 217	2 348 377	48 604	1 868 764	2 396 981	-	-
BESANCON (25) 2,4 et 6, place Pasteur	707 774	1 937 636	-14 177	1 215 685	1 923 459	-	-
ALBI (81) 2, rue du Castelviel	325 000	1 652 071	266 948	1 594 019	1 919 019	-	-
ARLES (13) 3-5, rue des Suisses	70 768	174 706	35 188	139 126	209 894	-	-
TOTAL	5 645 519	17 500 212	425 371	12 280 064	17 925 583	17 250 118	1 190 258

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. 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,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, 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,

PROJET DE RESOLUTIONS

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 – Approbation 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 :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 49 661,67 €
- Résultat de l'exercice 2017 : 216 882,11 €

Total Bénéfice distribuable : 266 543,78 €
à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 208 804,80 € et le solde au report à nouveau 57 738,98 €. En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 4,80 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

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.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 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.

NEUVIÈME 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 PRESTIGIMMO

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- M. Sylvain BASINSKI
- M^{me} Sylviane BURN
- M. Pierre DE COMBAREL
- M. Guillaume DE ROUCY
- M. Patrice DELANNE
- M. Thierry DELEUZE
- M. Serge DELOBEL
- M. Alfazazi DOURFAYE
- M. Alain GRANGE-CABANE
- M^{me} Jocelyne GROSSIN PETIT
- M. Bernard LE BRETON

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 PRESTIGIMMO
1	Monsieur GRANGE CABANE ALAIN	Président	985
2	Monsieur DELOBEL SERGE	Directeur Général Européen	346
3	Monsieur DOURFAYE ALFAZAZI	Ingénieur	160
4	Madame BURN SYLVIANE	Retraité	128
5	Monsieur DELANNE PATRICE	Directeur Commercial	40
6	Monsieur LE BRETON BERNARD	Régulateur	40
7	Monsieur DELEUZE THIERRY	Cadre	20

Les associés sollicitant un premier mandat :

	NOM	Profession	Nombre de parts détenues dans URBAN PRESTIGIMMO
1	Monsieur SYLVESTRE HERVE	Président/Directeur Général	200
2	Monsieur BODART FREDERIC	Directeur Général	65

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 additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. 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°12-25 en date du 20/11/2012



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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