

# 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 2016



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<sup>me</sup> Roselyne LEPESME

M. Jean-Yves GOURDON – SCI LES THERMES

M<sup>me</sup> 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

KPMG AUDIT FS II représentée par  
M. Malcolm MCLARTY  
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](http://www.urban-premium.com)

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE en bref .....	4
 <b>1. Rapport de la Société de Gestion.</b> .....	5
 <b>2. Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	8
 <b>3. Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	8
 <b>4. Comptes de l'exercice 2016.</b> .....	9
 <b>5. Ordre du jour et projets de résolutions</b> .....	13

## LA SCPI URBAN PIERRE EN BREF

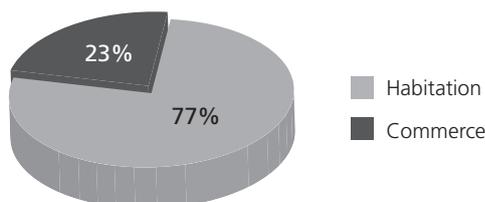
Situation au 31/12/2016

Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	572
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation*	20 223 360,32 € 403,60 € par part
Valeur de reconstitution*	24 514 934,61 € (489,24 € par part)
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5 501 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	66 (du studio au T4)
Nombre de commerces	15
Nombre de locataires effectifs	75
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier	92%
Résultat par part	9,12 €
Distribution brute par part	7,30 €
Distribution nette par part	7,27 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015)	2,98€

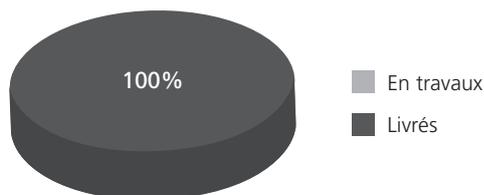
\* Voir glossaire en fin de rapport

### Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2016)

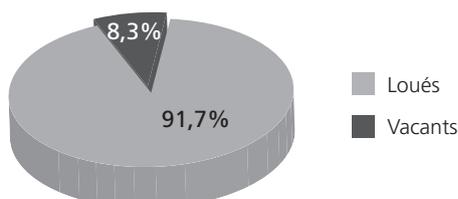
#### • Typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés



#### • Actifs livrés loués ou vacants (en % des surfaces 2016)



	31-déc.-15		31-déc.-16	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	596 878	12	781 103	16
dont loyers	524 306	10	587 429	12
Charges	308 138	6	324 056	6
Résultat	289 401	6	457 047	9
Bénéfice distribuable	309 553	6	494 905	10
Dividende ordinaire	251 542	5	365 788	7
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	21 537 338	429,82	21 628 596	431,64
Immobilisations locatives	20 944 135	417,98	20 967 296	418,44
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108	-
Nombre d'associés	570	-	572	-
Capitalisation	24 937 335	-	24 937 335	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	19 602 264	-	19 562 060	-
Valeur comptable	21 537 338	429,82	21 628 596	431,64
Valeur de réalisation	20 195 466	403,04	20 223 360	403,60
Valeur de reconstitution	24 486 389	488,67	24 514 935	489,24
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	5 501	-	5 501	-
Taux d'occupation financier (%)	86%	-	92	-

Distribution				
Dividende ordinaire	251 542	5,02	365 788	7,30
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

### 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%	19 562 060 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	19 562 060 €

### Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	77%	15 117 187 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	23%	4 444 873 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	19 562 060 €

## 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1.1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000, soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016).

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%) Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement mais également au sujet du prélèvement à la source.

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PIERRE a procédé à la livraison de son dernier actif situé, en plein centre-ville de Saint Briec. Les 3 logements de cet actif ont été rapidement loués dans les 2 mois qui ont suivi leur livraison.

Après 3 mois et demi de travaux, le Carrefour City situé au pied de l'immeuble de Narbonne Gambetta a ouvert ses portes le 14 Décembre 2016.

## PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PIERRE

L'ensemble du patrimoine étant livré la SCPI URBAN PIERRE 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 PIERRE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et de manière croissante au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre.

## 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 (15,5%). 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

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
<b>Nombre d'associés</b>	567	567	567	570	572
<b>Nombre de parts</b>	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
<b>Mouvements de parts</b>	32 664	-	0	0	0
<b>Prix souscription d'une part en euros</b>	500,00	-	500	500	500
<b>Capital social en euros</b>	21 145 576	21 145 576	21 082 941	21 082 941	21 082 941
<b>Prime d'émission en euros</b>	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394
<b>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros</b>	24 999 970	24 999 970	24 937 335	24 937 335	24 937 335

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2011	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	80	-
2016	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

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

## INVESTISSEMENTS 2016

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

## ARBITRAGES 2016

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 457 046.67 €.

Le 1<sup>er</sup> acompte sur dividende a été distribué au terme du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. 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 2016 s'élève à 365 788.40 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 149 268.82 €, soit 2.98 € par part.

## ASSEMBLEE GENERALE

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

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2016

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	6
PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra	25/09/2013	15	14
MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	31/07/2014	9	9
ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez	25/11/2014	18	17
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/01/2015	9	8
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	26/02/2015	11	10
SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner	26/04/2016	3	3
<b>TOTAL</b>		<b>81</b>	<b>75</b>

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, 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 <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LE MANS - 10, 12,14 rue Gambetta	29/12/2011	726 m <sup>2</sup> (dont 364 m <sup>2</sup> de commerce et réserves)	1 030 000 €
BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	445 m <sup>2</sup> (dont 172 m <sup>2</sup> de commerce et réserves)	790 033 €
PERPIGNAN - 1, rue Subra	29/12/2011	609 m <sup>2</sup> (dont 88 m <sup>2</sup> de commerce) et 12 m <sup>2</sup> de balcons	1 100 000 €
MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	652 m <sup>2</sup> (dont 315 m <sup>2</sup> de commerce)	1 009 744 €
ROYAT - 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	1 231 m <sup>2</sup> (dont 343 m <sup>2</sup> de commerce)	937 955 €
MARSEILLE - 3, rue Colbert	26/12/2012	567 m <sup>2</sup>	1 273 086 €
NARBONNE - 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	1 096 m <sup>2</sup> (dont 536 m <sup>2</sup> de commerce) et 92 m <sup>2</sup> de balcons et terrasses et 114 m <sup>2</sup> de cour	1 052 571 €
SAINT-BRIEUC - 2, boulevard Charner	17/12/2013	174 m <sup>2</sup>	84 574 €
<b>TOTAL</b>		<b>5 501 m<sup>2</sup> (dont 1 819 m<sup>2</sup> de commerce et réserves) et 104 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses et 114 m<sup>2</sup> de cour</b>	<b>7 278 143 €</b>

## 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 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	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
<b>REVENUS</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	1,48	-	2,95	-	6,04	-	10,49	-	13,74	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,40	-	0,33	-	0,03	-	0,01	-	0,04	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,88</b>	<b>100%</b>	<b>3,28</b>	<b>100%</b>	<b>6,07</b>	<b>100%</b>	<b>10,50</b>	<b>100%</b>	<b>13,78</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,14	-	0,79	-	0,74	-	1,30	-	1,54	-
Autres frais de gestion	0,66	-	1,17	-	1,10	-	0,96	-	1,05	-
Charges locatives non récupérées	0,40	-	1,39	-	1,61	-	2,44	-	1,99	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,20</b>	-	<b>3,36</b>	<b>-2,40%</b>	<b>3,45</b>	<b>56,90%</b>	<b>4,70</b>	<b>77,40%</b>	<b>4,58</b>	<b>33,2%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	0,01	-	0,02	-	0,02	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	0,09	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,01</b>	<b>0,20%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,09</b>	<b>1,4%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,20</b>	<b>-</b>	<b>3,36</b>	<b>-</b>	<b>3,46</b>	<b>57,10%</b>	<b>4,72</b>	<b>44,9%</b>	<b>4,66</b>	<b>33,9%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-0,32</b>	<b>-</b>	<b>-0,08</b>	<b>-</b>	<b>2,60</b>	<b>42,90%</b>	<b>5,78</b>	<b>55,1%</b>	<b>9,12</b>	<b>66,2%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	2,20	-	5,02	-	7,30	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	2,09	-	4,99	-	7,27	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,32	-	-0,08	-	0,40	-	0,76	-	1,82	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,17	-	-1,25	-	0,40	-	1,16	-	2,98	-

\*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 <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	688 551 €	233 710 €	33,94%

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-2,44	-1,17	-	0,40	1,16
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	2,20	5,02	7,30
Résultat de l'exercice	-0,32	-0,08	2,60	5,78	9,12
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,17	-1,25	0,40	1,16	2,98

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés*	24 937 335 €	-	24 937 335 €
+ 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 €
Travaux de restauration	-13 665 991,98 €	-23 160,58 €	-13 689 152,56 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>535 192,28 €</b>	<b>-23 160,58 €</b>	<b>512 031,61 €</b>

(\*) 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 2016 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 31/12/2016 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	4 709,22	4 709,22	-	-	-
Dettes d'immobili- sations	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 709,22</b>	<b>4 709,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **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	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2015/2016
	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	429,82	431,64	0.42%
Valeur de réalisation / part	403,04	403,60	0.14%
Valeur de reconstitution / part	488,67	489,24	0.12%

en Euros	31/12/2015			31/12/2016		
	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	7 278 143	19 602 264	19 602 264	20 967 296	19 562 060	19 562 060
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 352 556	-	-	1 349 782
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7 278 143</b>	<b>19 602 264</b>	<b>20 954 820</b>	<b>20 967 296</b>	<b>19 562 060</b>	<b>20 911 842</b>
Travaux et agencements	13 665 992	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>13 665 992</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	593 203	593 203	593 203	661 300	661 300	661 300
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>593 203</b>	<b>593 203</b>	<b>593 203</b>	<b>661 300</b>	<b>661 300</b>	<b>661 300</b>
Commission de souscription	-	-	2 938 367	-	-	2 941 792
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 938 367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 941 792</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>21 537 338</b>	<b>20 195 466</b>	<b>24 486 389</b>	<b>21 628 596</b>	<b>20 223 360</b>	<b>24 514 934</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

## FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,87 €
- Frais et charges déductibles	-4,84 €
= Revenus fonciers nets	8,03 €
Produits financiers	0,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 9,12 €

## 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

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises le 22 novembre 2016 et le 15 février 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

Le rapport synthétique présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

Les comptes synthétiques de la SCPI URBAN PIERRE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance.

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PIERRE a maintenu le taux d'occupation moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant pour s'établir à 92,5 %.

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève 457 046.67 €.

La distribution d'acomptes trimestriels sur dividende s'est poursuivie de manière croissante au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> Trimestre.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève à 365 788,40 €, soit 7,30 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 149 268.82 €, soit 2.98 € par part.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

*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.**

• 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 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K€.

## 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 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 29 juillet 2011. Il nous apparait, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

#### 2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des

SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3- Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Paris La Défense, le 12 mai 2017*  
*KPMG Audit*  
*Département de 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 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 essen-

tielles 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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, deux types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux,
  - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.

Au cours de l'exercice 2016, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscriptions.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 80 547,78 €.

*Paris La Défense, le 12 mai 2017*  
*KPMG Audit*  
*Département de KPMG S.A.*  
*Pascal Lagand*  
*Associé*

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 278 143	19 602 264	7 278 143	19 562 060
Travaux et agencements	13 665 992	-	13 689 153	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 20 944 135</b>	<b>= 19 602 264</b>	<b>= 20 967 296</b>	<b>= 19 562 060</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	28 494	28 494	50 905	50 905
Autres créances	160 427	160 427	142 461	142 461
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 935	- 1 935	- 6 284	- 6 284
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	626 238	626 238	700 117	700 117
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 53 410	- 53 410	- 57 775	- 57 775
Dettes d'exploitation	- 75 292	- 75 292	- 63 059	- 53 059
Dettes diverses	- 90 934	- 90 934	- 104 643	- 104 643
<b>TOTAL II</b>	<b>= 593 589</b>	<b>= 593 589</b>	<b>= 661 722</b>	<b>= 661 722</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	36	36	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 422	- 422	- 422	- 422
<b>TOTAL III</b>	<b>= - 386</b>	<b>= - 386</b>	<b>= - 4 22</b>	<b>= - 422</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 21 537 338</b>	<b>-</b>	<b>= 21 628 596</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>= 20 195 466</b>	<b>-</b>	<b>= 20 223 360</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2016

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	21 082 941	-	-	21 082 941
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	3 854 394	-	-	3 854 394
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 458 008	-	-	-3 458 008
<b>Ecarts d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	20 152	37 858	-	58 011
Résultat de l'exercice	289 401	-289 401	457 047	457 047
Acomptes sur distribution	-251 542	251 542	-365 788	-365 788
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 537 338</b>	<b>-</b>	<b>91 258</b>	<b>21 628 596</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	524 306	587 429
Charges facturées	70 840	88 926
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	1 522	101 122
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	572	1 420
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-661	-
Autres produits	5	3
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>596 585</b>	<b>778 901</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	293	2 202
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>293</b>	<b>2 202</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>596 878</b>	<b>781 103</b>
Solde débiteur = perte	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>596 878</b>	<b>781 103</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016 (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	70 840	88 926
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	122 038	99 482
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	65 210	77 160
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	-	-
Diverses charges d'exploitation	47 453	52 718
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	1 935	5 770
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>307 477</b>	<b>324 056</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>307 477</b>	<b>324 056</b>
Solde créditeur = bénéfice	289 401	457 047
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>596 878</b>	<b>781 103</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du Règlement CRC n°99-06 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.

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

La colonne valeurs estimées de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base des évaluations communiquées par un expert indépendant nommé par l'assemblée générale de la SCPI. La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

Le Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 - Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.

- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 [Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..].

### 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 : ..... 7 278 143 €
- Agencements et installations : ..... 13 689 153 €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 24 158,85 €
- Locataires douteux : ..... 26 746,15 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - 6 284,47 €
- Créances fiscales <sup>(1)</sup> : ..... 84 648,76 €
- Débiteurs divers <sup>(2)</sup> : ..... 125 788,48 €

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

*(2) correspond au reversement de fonds de l'ADB Ammonitia à venir au titre de décembre 2016 et du droit d'entrée sù par Carrefour.*

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôts : ..... 500 000 €
- Disponibilités en banque : ..... 200 117,46 €

#### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

## Dettes

Elles sont constituées par :

### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 57 775 €

### Dettes d'exploitation et autres dettes :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 58 442 €

- Dettes fournisseurs ..... 33 930 €  
(dont restant dû à la Société de Gestion : 18 929,78 €)
- Dettes fiscales ..... 10 067 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... 2 259 €
- Associés ..... - €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... 92 350 €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes diverses ..... 9 502 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 29 129 €

## Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	7 278 143 €	-	-	7 278 143 €
Agencements et installations	12 825 650 €	16 057 €	-	13 689 153 €
Honoraires assistances sur travaux	840 342 €	7 104 €	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

## Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	1 935 €	4 350 €	-	6 285 €
<b>Provisions</b>				
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 2016, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : ..... 457 046,67 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 273 088,60 €

- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à : ..... 92 699,80 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 91 258,27 €

## Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent au quittancement de janvier 2016 d'un locataire sur l'actif de Bordeaux Somme.

## Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 688 550,80 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 88 926,18 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : ..... 2 202,23 €

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

### Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 88 926,18 €
  - dont charges récupérables : ..... 57 466,57 €
  - dont taxes récupérables : ..... 31 459,61 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . 4 242,64 €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 95 238,88 €
  - dont taxes non récupérables : ..... 61 095,39 €

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à 77 160,20 € TTC.

Les diverses charges d'exploitation, soit 52 718,36 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 9 799,67 €
- des frais d'assemblées générales et de publication ..... 10 339,33 €
- des honoraires divers ..... 15 056,90 €
- de contributions et cotisations ..... 11 039,96 €
- de services bancaires (commission caution) ..... 110,41 €
- de la TVA non récupérable ..... 6 372,09 €
- des jetons de présence ..... - €

## Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit .....-€

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit ..... 5 769,92 €
- la dotation pour risques et charges, soit .....-€

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2013	Travaux 2014	Travaux immobilisés au 31/12/2014	Total immobilisation locatives en 2014	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisation locatives en 2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisation locatives en 2016	Valeur vénale hors droits	Droits
LE MANS 10,12,14 rue Gambetta	1 030 000	1 332 840	7 592	1 340 432	2 370 432	-	1 340 432	2 370 432	-	1 340 432	2 370 432	-	-
BORDEAUX 20-22 cours de la Somme	790 033	1 138 656	3 420	1 142 076	1 932 109	-4 482	1 137 594	1 927 627	-	1 137 594	1 927 627	-	-
PERPIGNAN 1, rue Subra	1 100 000	1 725 062	-7 073	1 717 989	2 817 989	366	1 718 356	2 818 356	-	1 718 356	2 818 356	-	-
MARSEILLE 3, rue Colbert	1 273 086	1 576 110	25 203	1 601 314	2 874 400	8 024	1 609 338	2 882 424	-	1 609 338	2 882 424	-	-
MARSEILLE 1, boulevard de la Libération	1 009 744	1 342 784	24 667	1 367 451	2 377 195	-	1 367 451	2 377 195	-	1 367 451	2 377 195	-	-
NARBONNE 22, boulevard Gambetta	1 052 571	2 141 030	27 258	2 168 288	3 220 859	4 839	2 173 127	3 225 698	6 332	2 179 460	3 232 031	-	-
ROYAT 2, boulevard Vaquez	937 955	3 645 877	56 083	3 701 960	4 639 915	73 714	3 775 674	4 713 629	16 057	3 791 731	4 729 686	-	-
SAINT-BRIEUC 4, boulevard Charner	84 754	544 020	0	544 020	628 774	-	544 020	628 774	771	544 792	629 546	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 278 143</b>	<b>13 446 380</b>	<b>137 150</b>	<b>13 583 530</b>	<b>20 861 673</b>	<b>82 462</b>	<b>13 665 992</b>	<b>20 944 135</b>	<b>23 161</b>	<b>13 689 153</b>	<b>20 967 296</b>	<b>19 562 060</b>	<b>1 349 782</b>

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 2016,
- 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 2016,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la SCPI,
- Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

### PROJET DE RESOLUTIONS

#### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016

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 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIEME RÉOLUTION – Approbation des conventions

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

#### TROISIÈME RÉOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

#### QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION – Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2016 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 2016 : 457 046,67 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 58 010,55 €
- Total bénéfice distribuable : 515 057,22 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 365 788,40 € et le solde au report à nouveau soit 149 268,82 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,30 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

#### SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (431,64 €), la valeur de réalisation (403.60 €) et la valeur de reconstitution (489,24 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE au 31 décembre 2016.

#### 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 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- KPMG Audit, représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI

- KPMG Audit FS II, représentée par Monsieur Malcolm MAC LARTY, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, Arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide :
- De renouveler le mandat de KPMG Audit représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.
- De nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean-Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

## NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

## Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

## Provision pour gros entretien

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

## 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](mailto:infos@urban-premium.com)

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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