

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 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 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 2016

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Sylvain BASINSKI

M^{me} Sylviane BURN

M. Pierre DE COMBAREL

M. Guillaume DE ROUCY

M. Patrice DELANNE

M. Thierry DELEUZE

M. Serge DELOBEL

M. Alfazazi DOURFAYE

M^{me} Jocelyne GROSSIN PETIT

M. Bernard LE BRETON

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| La SCPI URBAN PRESTIGIMMO en bref | 4 |
|  1. Rapport de la Société de Gestion. | 5 |
|  2. Rapport du Conseil de Surveillance | 9 |
|  3. Rapports du Commissaire aux Comptes | 9 |
|  4. Comptes de l'exercice 2016 | 10 |
|  5. Ordre du jour et projets de résolutions | 14 |

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

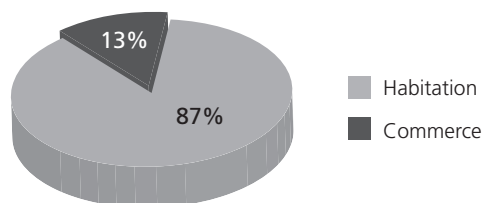
Situation au 31/12/2016

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Date de création | 13/10/2011 |
| Régime | Malraux |
| Nombre de parts | 43 501 |
| Nombre d'associés | 597 |
| Capital social | 18 200 383 € |
| Valeur de réalisation | 17 849 108 € |
| Valeur de reconstitution | 21 609 138 € |
| Nombre d'immeubles | 10 |
| Surface du patrimoine | 4 595 |
| Nombre de locataires effectifs | 64 |
| Nombre de locataires cibles | 80 |
| Taux d'occupation financier | 87 % |
| Résultat par part | 3,59 |
| Dividende brut par part | 2,50 |
| Dividende net par part | 2,43 |

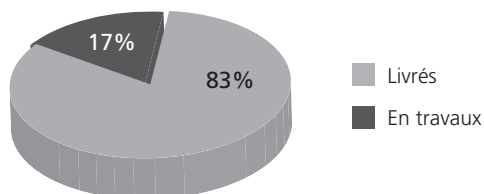
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

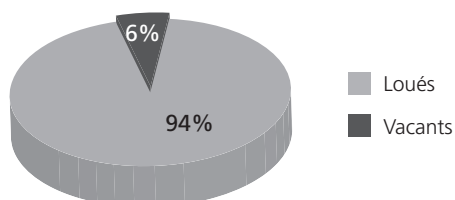
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



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

| Compte de résultat | | | | |
|-----------------------|---------|---|---------|----|
| Produits | 269 839 | 6 | 415 785 | 10 |
| dont loyers | 227 233 | 5 | 302 893 | 7 |
| Charges | 199 624 | 5 | 259 816 | 6 |
| Résultat | 70 215 | 2 | 155 969 | 4 |
| Bénéfice distribuable | 74 222 | 2 | 158 414 | 4 |

| Capital et autres éléments du bilan | | | | |
|---|------------|--------|------------|--------|
| Capital social | 18 200 383 | 418 | 18 200 383 | 418 |
| Capital social en cours de souscription | - | - | - | - |
| Total des capitaux propres | 18 388 158 | 423 | 18 437 233 | 424 |
| Immobilisations locatives | 15 680 282 | 360 | 17 500 212 | 402 |
| Dettes bancaires | - | - | - | - |
| Nombre de parts | 43 501 | - | 43 501 | - |
| Nombre d'associés | 593 | - | 597 | - |
| Capitalisation | 21 185 351 | - | 21 185 351 | - |
| Prix de souscription | - | 500,00 | - | 500,00 |

| Patrimoine | | | | |
|---|------------|--------|------------|--------|
| Valeur vénale / expertise hors droits | 15 133 808 | - | 16 912 087 | - |
| Valeur comptable | 18 388 158 | 422,71 | 18 437 233 | 423,83 |
| Valeur de réalisation | 17 864 574 | 410,67 | 17 849 108 | 410,31 |
| Valeur de reconstitution | 21 487 280 | 493,95 | 21 609 138 | 496,75 |
| Surface du patrimoine (m ²) | 4 610 | - | 4 595 | - |
| Taux d'occupation financier (%) | 41% | - | 87% | - |

| Distribution | | | | |
|------------------------|--------|------|---------|------|
| Dividende ordinaire | 71 777 | 1,65 | 108 753 | 2,50 |
| Dividende exceptionnel | - | - | - | - |

Valeur vénale par zone géographique :

| Zone | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€) |
|---------------|--------------------------------|---|
| Ile-De-France | - | - |
| PARIS | - | - |
| PROVINCE | 100% | 16 912 |
| ETRANGER | - | - |
| Total | 100% | 16 912 |

Valeur vénale par type de locaux :

| Affectation Principale (R1) | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| HABITATION | 87% | 14 713 |
| BUREAUX | - | - |
| COMMERCES | 13% | 2 199 |
| ENTREPOTS | - | - |
| Total | 100% | 16 912 |

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.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

En 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a procédé à la livraison de quatre actifs rénovés complémentaires :

- L'actif d'Arles, acquis fin février 2014, a été livré le 9 février 2016. Cet immeuble composé de 5 appartements (2 T2 et 3 T3) et d'un commerce en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 442 m².
- L'actif de Besançon, acquis mi-février 2015, a été livré le 28 juin 2016. L'ensemble comprend 7 appartements du T2 au T4 et 6 parkings et développe une surface totale d'environ 418 m².
- Les logements de l'actif de Nîmes, acquis fin juin 2014, ont été livrés le 30 juin 2016. Cet immeuble composé de 6 appartements de type T2 et d'un commerce en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 721 m². Le commerce situé en rez-de-chaussée est en cours de rénovation.
- Les logements de l'actif de Perpignan, acquis fin juin 2014, ont été livrés le 12 juillet 2016. Cet immeuble composé de 10 appartements du T1 au T4 et de trois commerces loués en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 622 m².

Les logements de ces 4 opérations, soit 28 logements au total, sont intégralement loués au 31 décembre 2016.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO va procéder aux livraisons des actifs situés à Arles rue des Suisses et Albi rue Castelviel ainsi qu'à la livraison du commerce de Nîmes. Ces livraisons devraient intervenir dans le courant du deuxième et du troisième trimestre 2017.

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2017. Le montant des acomptes devrait augmenter au fil des livraisons.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

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

EVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2015 | 31/12/2016 |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 593 | 597 |
| Nombre de parts | 43 501 | 43 501 |
| Nouvelles parts souscrites | 0 | 0 |
| Prix souscription d'une part en euros | 500 | 500 |
| Capital social en euros | 18 200 383,39 | 18 200 383,39 |
| Prime d'émission en euros | 2 952 012,00 | 2 952 012,00 |
| Prime de fusion en euros | 32 955,50 | 32 955,50 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 21 342 389,50 | 21 342 389,50 |

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, 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. | | | |
| 2016 | - | - | - | N/S | 1 | - |

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2016

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

ARBITRAGES EN 2016

En 2016, 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 2016

| 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 | 7 |
| NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros | 22/09/2014 | 17 | 14 |
| 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 en cours de rénovation | 7 | 6 |
| PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange | 12/07/2016 | 13 | 13 |
| BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur | 28/06/2016 | 7 | 7 |
| ALBI (81) - 2, rue du Castelviel | En cours de rénovation | 10 | 0 |
| ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses | En cours de rénovation | 1 | 0 |
| TOTAL | | 80 | 64 |

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 155 968,87 €.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 1^{er} 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 108 752,50 €.

Après distribution le solde du report à nouveau sera porté à 49 661,67 €, soit 1,14 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est propriétaire de 10 actifs immobiliers en centre-ville de Bourges, Dinan, Narbonne, Périgueux, Arles, Nîmes, Perpignan, Besançon et Albi.

| Adresse | Date d'acquisition | Surface (m²) | Prix acquisition hors droits et hors travaux |
|---|--------------------|--|--|
| BOURGES - 41, rue Gambon | 15/11/2012 | 401 m² | 649 000 € |
| DINAN - 22, rue Thiers | 14/11/2012 | 439 m² (dont 196 m² de commerces) et 70 m² de terrasses | 761 000 € |
| NARBONNE - 14 rue Henri et Charles CROS | 31/01/2013 | 867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour | 925 000 € |
| PERIGUEUX - 4 rue de la Bride | 21/09/2013 | 195 m² | 178 760 € |
| ARLES - 18 place de la République | 20/02/2014 | 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 - 66 boulevard Gambetta | 25/06/2014 | 721 m² (dont 437 m² de commerces) | 720 000 € |
| PERPIGNAN - 3 rue de l'Ange | 27/06/2014 | 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 - 2,4,6 place Pasteur | 06/02/2015 | 418 m² et 10 m² de balcons | 707 774 € |
| ALBI - 2, rue Castelviel | 24/06/2016 | 451 m² | 325 000 € |
| ARLES - 3-5, rue des Suisses | 29/06/2015 | 39 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour | 70 768 € |
| TOTAL | | 4 595 m² (dont 937 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 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 |
| REVENUS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Recettes locatives brutes et produits divers | 0,13 | - | 0,60 | - | 3,16 | - | 5,26 | - | 6,97 | - |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 1,45 | - | 0,74 | - | 1,16 | - | 0,32 | - | 0,04 | - |
| TOTAL DES REVENUS | 1,58 | 100,00% | 1,35 | 100,00% | 4,33 | 100,00% | 5,58 | 100,00% | 7,00 | 100,00% |
| CHARGES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Commission de gestion | 2,84 | - | 1,09 | - | 0,43 | - | 0,67 | - | 0,90 | - |
| Autres frais de gestion | 2,73 | - | 0,66 | - | 1,72 | - | 1,52 | - | 1,80 | - |
| Charges locatives non récupérées | 0,05 | - | 0,33 | - | 0,91 | - | 1,63 | - | 2,13 | - |
| Sous total CHARGES EXTERNES | 5,62 | N/S | 2,07 | N/S | 3,07 | 70,86% | 3,82 | 88,27% | 4,83 | 483,45% |
| Charges financières | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Amortissements nets | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * autres | - | - | - | - | 0,15 | - | 0,15 | - | -0,15 | - |
| Provisions nettes | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous total CHARGES INTERNES | - | - | - | - | 0,15 | 3,44% | 0,15 | 3,41% | -0,15 | -2,13% |
| TOTAL DES CHARGES | 5,62 | - | 2,07 | - | 3,21 | 74,30% | 3,97 | 91,68% | 4,69 | 66,92% |
| RESULTAT COURANT | -4,04 | - | -0,73 | - | 1,11 | 25,70% | 1,61 | 37,30% | 2,32 | 33,08% |
| Produits exceptionnels | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,27 | 18,13% |
| charges exceptionnelles | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT NET COMPTABLE | -4,04 | - | -0,73 | - | 1,11 | 25,70% | 1,61 | 37,30% | 3,59 | 51,21% |
| dont : | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | - | - | - | - | 1,02 | - | 1,65 | - | 2,50 | - |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | - | - | - | - | 0,83 | - | 1,58 | - | 2,43 | - |
| REPORT A NOUVEAU ANNUEL | -4,04 | - | -0,73 | - | 0,09 | 2,13% | -0,04 | 37,30% | 1,09 | 51,21% |
| REPORT A NOUVEAU CUMULE* | -5,17 | - | -3,61 | - | 0,09 | 2,13% | 0,06 | 1,01% | 1,14 | 16,31% |

(*] 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 |
|-------|---------------------------|--|-------------|
| 2016 | 303 018 € | 199 018 € / 39 217 € | 65,68% |

⁽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 | -3,68 | -5,17 | - | 0,09 | 0,06 |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF | - | - | 1,02 | 1,65 | 2,50 |
| Résultat de l'exercice | -4,04 | -0,73 | 1,11 | 1,61 | 3,59 |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice* | -5,17 | -3,61 | 0,09 | 0,06 | 1,14 |

*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 N | Total au 31/12/2016 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 21 185 351 € | - | 21 185 351 € |
| + Cessions d'immeubles | - | - | - |
| + Plus / moins-values sur cession d'immeuble | - | - | - |
| + Emprunts | - | - | - |
| - Prélèvements sur primes d'émission | -2 767 585 € | 1 859 € | -2 765 726 € |
| - Prélèvement sur primes de fusion | -32 054 € | - | -32 054 € |
| - Achat d'immeubles | -15 657 392 € | -1 842 821 € | -17 500 212 € |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 2 728 320 € | -1 840 961 € | 887 358 € |

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 31/12/2016 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 | 917,68 | - | 917,68 | - | - |
| Dettes d'immobilisations | 103 433,40 | - | 103 433,40 | - | - |
| TOTAL | 104 351,08 | - | 104 351,08 | - | - |

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

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 | 422,71 | 423,83 | 0,27% |
| Valeur de réalisation / part | 410,67 | 410,31 | -0,09% |
| Valeur de reconstitution / part | 493,95 | 496,75 | 0,57% |

| 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 | 5 486 519 | 15 133 808 | 15 133 808 | 6 721 910 | 16 912 087 | 16 912 087 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | - | - | 1 044 233 | - | - | 1 166 934 |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| - Provision pour gros entretien | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | 5 486 519 | 15 133 808 | 16 178 041 | 6 721 910 | 16 912 087 | 18 079 021 |
| Agencements | 10 170 873 | - | - | 10 778 302 | - | - |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | 10 170 873 | - | - | 10 778 302 | - | - |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | - | - | - |
| Liquidités nettes à investir | 2 730 766 | 2 730 766 | 2 730 766 | 937 021 | 937 021 | 937 021 |
| SOUS TOTAL | 2 730 766 | 2 730 766 | 2 730 766 | 937 021 | 937 021 | 937 021 |
| Commission de souscription | - | - | 2 578 474 | - | - | 2 593 097 |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | 2 578 474 | - | - | 2 593 097 |
| VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE | 18 388 158 | 17 864 574 | 21 487 280 | 18 437 233 | 17 849 108 | 21 609 138 |
| Nombre de parts sociales au 31/12 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 |

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

| | |
|--------------------------------|---------|
| Revenus fonciers bruts | 6,56 € |
| - Frais et charges déductibles | -3,41 € |
| = Revenus fonciers nets | 3,15 € |
| Produits financiers | 0,08 € |
| Rappel Dividendes | 2,50 € |

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 3,59 €

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 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€.

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 le 15 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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 2016 et les perspectives 2017.

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 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 155 968,87 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève quant à lui à 108 752,50 €. 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 49 661,67 € soit 1,14 € par part.

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

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, 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 15 mars 2017

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 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 PRESTIGIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 4 octobre 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- 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.

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 5 mai 2017

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PRESTIGIMMO - S.C.P.I.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

saires 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, 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 39 217,25 €.

Paris La Défense, le 5 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 bilancielle | Valeurs estimées | Valeurs bilancielle | Valeurs estimées |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 5 486 519 | 15 133 808 | 5 645 519 | 16 912 087 |
| Travaux et agencements | - | - | 9 203 170 | - |
| Immobilisations en cours | 10 170 873 | - | 2 651 524 | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Commissions de souscription | - | - | - | - |
| Frais de recherche des immeubles | - | - | - | - |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Autres frais d'acquisition des immeubles | - | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TOTAL I | 15 657 392 | 15 133 808 | 17 500 212 | 16 912 087 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Associés capital souscrit non appelé | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | - |
| Créances | - | - | - | - |
| Locataires et comptes rattachés | 39 999 | 39 999 | 26 728 | 26 728 |
| Autres créances | 99 353 | 99 353 | 141 071 | 141 071 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 12 897 | - 12 897 | -6 417 | -6 417 |
| Valeurs de placement et disponibilités | - | - | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 2 702 375 | 2 702 375 | 1 008 248 | 1 008 248 |
| Provisions générales pour risques et charges | - | - | - | - |
| Dettes | - | - | - | - |
| Dettes financières | - 16 926 | - 16 926 | -34 431 | -34 431 |
| Dettes d'exploitation | - 60 014 | - 60 014 | -50 950 | -50 950 |
| Dettes diverses | - 21 124 | - 21 124 | -147 228 | -147 228 |
| TOTAL II | 2 730 766 | 2 730 766 | 937 021 | 937 021 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | - | - | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - |
| TOTAL III | - | - | - | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 18 388 158 | - | 18 437 233 | - |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE | - | 17 864 574 | - | 17 849 108 |

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 | - | - | - | - |
| Capital | - | - | - | - |
| Capital souscrit | 18 200 383 | - | - | 18 200 383 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Primes d'émission | - | - | - | - |
| Primes d'émission | 2 952 012 | - | - | 2 952 012 |
| Prime de fusion | 32 956 | - | - | 32 956 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | -2 767 585 | - | 1 859 | -2 765 726 |
| Prélèvement sur prime de fusion | -32 054 | - | - | -32 054 |
| Ecarts d'évaluation | - | - | - | - |
| Ecart de réévaluation | - | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 4 007 | -1 562 | - | 2 445 |
| Résultat de l'exercice | 70 215 | -70 215 | 155 969 | 155 969 |
| Acomptes sur distribution | -71 777 | 71 777 | -108 753 | -108 753 |
| TOTAL GENERAL | 18 388 158 | - | 49 076 | 18 437 233 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

| PRODUITS (Hors taxes) | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Exercice N 31 décembre 2016 |
|---|----------------------------------|--------------------------------|
| Produits de l'activité immobilière et produits annexes | | |
| Produits de l'activité immobilière | - | - |
| Loyers | 227 233 | 302 893 |
| Charges facturées | 27 057 | 44 699 |
| Impôts facturés | - | - |
| Produits annexes | 1 501 | 124 |
| Autres produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | - | 11 289 |
| Provisions pour grosses réparations | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Transfert de charges d'exploitation | 168 789 | -1 859 |
| Autres produits | 4 | 4 |
| Total des produits d'exploitation | 424 583 | 357 151 |
| Produits financiers | | |
| Produits financiers | 14 045 | 1 555 |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| Total des produits financiers | 14 045 | 1 555 |
| Produits exceptionnels | - | 55 220 |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | - | - |
| Total des produits exceptionnels | - | 55 220 |
| TOTAL DES PRODUITS | 438 628 | 413 925 |
| Solde débiteur = perte | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 438 628 | 413 925 |

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

| CHARGES (Hors taxes) | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Exercice N 31 décembre 2016 |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Charges immobilières | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 27 057 | 44 699 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1468 | -115 |
| Grosses réparations | - | - |
| Autres charges immobilières | 69 272 | 94 801 |
| Charges d'exploitation de la société | | |
| Rémunération de la société de gestion | 29 358 | 39 217 |
| Commission de souscription | - | - |
| Frais d'acquisitions | 168 789 | -1 859 |
| Diverses charges d'exploitation | 66 053 | 76 403 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | 6 417 | 4 809 |
| Provisions pour grosses réparations | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Autres charges | - | - |
| Total des charges d'exploitation | 368 413 | 257 956 |
| Charges financières | | |
| Charges financières diverses | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | - | - |
| Total des charges financières | - | - |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | - | - |
| Total des charges exceptionnelles | - | - |
| TOTAL DES CHARGES | 368 413 | 257 956 |
| Solde créditeur = bénéfice | 70 215 | 155 969 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 438 628 | 413 925 |

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 8e 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 1er 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 : 5 645 519,00 €
- Agencement et installations : 11 854 693,43 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2016.

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 : 10 037,38 €
- Locataires douteux : 16 690,72 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 6 417,20 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 46 258,56 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 94 812,50 €

⁽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, ainsi que des indemnités de retard sur les livraisons

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 0 €
- Disponibilités en banque : 1 008 248,25 €

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 : 0 €
- Intérêts courus non échus : 0 €

- Dépôts de garantie 34 431,22 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) 0 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 12 884,62 €
- Dettes fournisseurs 917,68 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)
- Dettes fiscales 0 €

- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. 0 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 37 147,84 €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations 103 433,40 €
- Associés 237,03 €
- Dividendes du 4^e trimestre 42 501,10 €
- Dettes diverses 1 056,67 €

Etat de l'actif immobilisé

| | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Entrées | Sorties | Exercice N 31 décembre 2016 |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 5 486 519 € | 159 000 € | - | 5 645 519 € |
| Agencements et installations | 9 419 856 € | 1 358 446 € | - | 10 778 302 € |
| Honoraires assistances/travaux | 664 016 € | 412 375 € | - | 1 076 391 € |
| Immobilisations en cours | 87 000 € | - | 87 000 € | - |
| Immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières | - | - | - | - |
| TOTAUX | 15 657 392 € | 1 929 821 € | 87 000 € | 17 500 212 € |

Etat des amortissements et provisions

| | Exercice N-1 31 décembre 2015 | Dotations | Reprises | Exercice N 31 décembre 2016 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Créances | | | | |
| Créances douteuses | 12 897 € | 4 809 € | 11 289 € | 6 417 € |
| Provisions | | | | |
| Pour risques | - | - | - | - |
| Pour grosses réparations | - | - | - | - |
| TOTAUX | 12 897 € | 4 809 € | 11 289 € | 6 417 € |

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

Prélèvements sur primes d'émission

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

| en Euros | Prime d'émission | Prélèvements sur la prime d'émission |
|--|------------------|--------------------------------------|
| Prime d'émission | 2 952 012 € | - |
| Frais constitution | - | 2 000 € |
| Frais acquisitions | - | 508 663 € |
| Frais acquisitions sur actifs vendus | - | - |
| Commission de souscription | - | 2 255 063 € |
| Ecart sur remboursements de parts | - | - |
| Solde non affecté de la prime d'émission | 186 286 € | - |

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 : 155 968,87 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 65 251,50 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à : 43 501,00 €
- Le solde, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 47 216,37 €

Pour information, le solde du report à nouveau avant affectation du résultat 2016, s'élève à 2 445,30 €.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 303 017,79 €

- les charges et taxes refacturées : 44 699,17 €
 - les produits financiers : 1 554,70 €
- Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement, et sur les comptes courant

- Produits exceptionnels 55 220,00 €
- Il s'agit de la provision pour les indemnités de retard de livraison des actifs d'Arles, Nîmes et Perpignan

- Reprises de provisions d'exploitation 11 289,30 €
- Il s'agit de la reprise de la provision pour créances douteuses de l'immeuble Perpignan qui est passé en irrécouvrable pour 22 417,35 €

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 44 699,17 €
- dont charges récupérables : 32 524,18 €
- dont taxes récupérables : 12 174,99 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - 114,66 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 94 801,36 €
- dont taxes non récupérables : 49 930,44 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion dans la limite de l'assiette disponible. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à 39 217,25 €.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2016 à :

- frais de souscription : 0 €
 - frais d'achat du patrimoine : -1 859.17 €
- Il s'agit du remboursement de frais provisionnés à l'acquisition de Nîmes et Albi

Les diverses charges d'exploitation, soit 76 403,33€, sont constituées :

- Des honoraires du commissaire aux comptes 7 829.74 €
- De frais d'actes et contentieux. 2 849.45 €
- Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 2 824.64 €
- Des honoraires divers. 15 000.00 €
- De frais postaux. 6 356.10 €
- De services bancaires 87.00 €
- Du Coût dépositaire. 10 900.00 €

- Des Cotisations diverses 574.65 €
- De la TVA non récupérable 7 550.77 €
- Perte sur créance irrécouvrable 22 428.75 €
- Des autres charges de gestion. 2.23 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

La dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0.00 €

L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 4 809.20 €

La dotation pour risques et charges, soit 0.00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2016

| Adresse | Prix acquisition hors travaux | Travaux immobilisés au 31/12/2013 | Travaux 2014 | Travaux immobilisés au 31/12/2014 | Total immobilisations au 31/12/2014 | Travaux 2015 | Travaux immobilisés au 31/12/2015 | Total immobilisations au 31/12/2015 | Travaux 2016 | Travaux immobilisés au 31/12/2016 | Total immobilisations au 31/12/2016 | Valeur vénale hors droits | Droits |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| DINAN 22, rue Thiers | 761 000 | 791 721 | 50 294 | 842 015 | 1 603 015 | - | 842 015 | 1 603 015 | 3 709 | 845 724 | 1 606 724 | | |
| BOURGES 41, rue Gambon | 649 000 | 1 112 722 | 71 301 | 1 184 023 | 1 833 023 | - | 1 184 023 | 1 833 023 | 1 500 | 1 185 523 | 1 834 523 | | |
| NARBONNE 14 rue Henri et Charles CROS | 925 000 | 1 948 037 | 361 815 | 2 309 853 | 3 234 853 | 4 236 | 2 314 088 | 3 239 088 | | 2 314 088 | 3 239 088 | | |
| PERIGUEUX 4 rue de la Bride | 178 760 | 1 794 | 472 504 | 474 298 | 653 058 | | 474 298 | 653 058 | | 474 298 | 653 058 | | |
| ARLES - 18 place de la République | 780 000 | - | 928 564 | 928 564 | 1 708 564 | 300 400 | 1 228 964 | 2 008 964 | 104 551 | 1 333 515 | 2 113 515 | | |
| NIMES 66 boulevard Gambetta | 720 000 | - | 181 084 | 181 084 | 901 084 | 885 333 | 1 066 416 | 1 786 416 | 154 098 | 1 220 515 | 1 940 515 | | |
| PERPIGNAN 3 rue de l'Ange | 528 217 | - | 248 172 | 248 172 | 776 389 | 1 467 715 | 1 715 886 | 2 244 103 | 104 273 | 1 820 160 | 2 348 377 | | |
| BESANCON 2, 4, 6 place Pasteur | 707 774 | - | 1 200 | 1 200 | 708 974 | 1 095 702 | 1 096 902 | 1 804 676 | 132 960 | 1 229 863 | 1 937 637 | | |
| ALBI Rue Casteil Vieil | 325 000 | - | - | - | - | 160 847 | 160 847 | 485 847 | 1 166 224 | 1 327 071 | 1 652 071 | | |
| ARLES Rue des Suisses | 70 768 | - | - | - | - | 433 | 433 | 71 201 | 103 505 | 103 938 | 174 706 | | |
| TOTAL | 5 645 519 | 3 854 274 | 2 314 933 | 6 169 207 | 11 346 958 | 3 914 666 | 10 083 873 | 15 657 392 | 1 770 821 | 11 854 693 | 17 500 212 | 16 912 087 | 1 166 934 |

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 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 rapports et 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 - Approbations des conventions règlementées

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

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2016

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 : 155 968.87 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 2 445,30 €
- Total Bénéfice distribuable : 158 414,17 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 108 752,50 € et le solde au report à nouveau 49 661,67 €. En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 2.50 € 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 (423,83 €), la valeur de réalisation (410,31 €) et la valeur de reconstitution (496,75 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO au 31 décembre 2016.

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

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la SCPI

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.

NEUVIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI

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

DIXIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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 ven-

deurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

Taux d'occupation physique (TOP)

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

- De la surface cumulée des locaux occupés
- Par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°12-25 en date du 20/11/2012



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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