



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI DÉFICIT FONCIER

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

URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521473 017



■ 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 1500 000 €

Siège social :

38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 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 :

38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Philippe DUPONT

Membres

M. Marc ANGLES
M. Patrick AZAN
M. Jean-Luc BRONSART
M. Gilles CARPENTIER
M. Étienne CAVALLUCCI
M. Éric DUCHEMIN
M. Michel GAUCHER
Mme Roselyne LEPESME
M. Gérard MONNIER
Mme Henriette POUYADE
M. Jean-Pierre SOULIE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
Mme Béatrice DE BLAUWE
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTRouGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	4
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
5. Comptes de l'exercice 2021	10
6. Ordre du jour et projets de résolutions	15

La SCPI URBAN PIERRE en bref

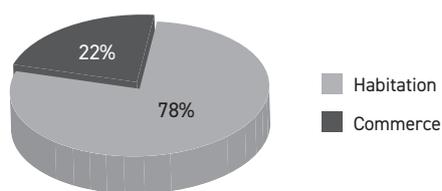
Situation au 31/12/2021

Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	608
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation*	19 980 397 € 398,75 € par part
Valeur de reconstitution*	24 222 212 € 483,40 € par part
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5 501 m ²
Nombre de logements	66 (du studio au T4)
Nombre de commerces	15
Nombre de places de parking	21
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	71
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	81
Taux d'occupation financier	91 %
Résultat par part	7,19 €
Distribution brute par part	7,00 €
Distribution nette par part	6,99 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	2,49 €

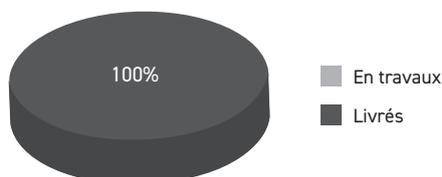
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2021)

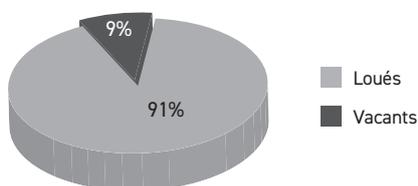
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier



	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	667 126	13,31	653 600	13,04
dont loyers	626 790	12,51	608 669	12,15
Charges	292 548	5,84	293 413	5,86
Résultat	374 579	7,49	360 187	7,19
Bénéfice distribuable	466 608	9,31	475 688	9,49

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	21 594 829	430,97	21 604 259	431,15
Immobilisations locatives	20 973 863	418,57	20 973 863	418,57
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108	-
Nombre d'associés	601	-	608	-
Capitalisation	24 937 335	-	24 937 335	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	19 290 000	-	19 350 000	-
Valeur comptable	21 594 829	430,97	21 604 259	431,15
Valeur de réalisation	19 910 966	397,36	19 980 397	398,75
Valeur de reconstitution	24 138 609	481,73	24 222 212	483,40
Surface du patrimoine (m ²)	5 501	-	5 501	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	92%	-	91%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	351 106,06	7,00	350 756,00	7,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	19 350 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	19 350 000 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	78%	15 170 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	22%	4 180 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	19 350 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration, etc.) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021,

le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé. Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant-crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Perpignan et Marseille ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,8% et +6,6% sur un an (source : LFI - observatoire des prix de l'immobilier).

Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions ont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel, sont des forces du secteur.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

La SCPI URBAN PIERRE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PIERRE :

Impact sur les dividendes :

Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part est stable à 7,00 €/part. Le report à nouveau a, lui, augmenté et se situe à 2,49 €/part contre 2,31 €/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affectée par la crise sanitaire.

Impact sur les impayés :

Le montant des créances locataires au 31/12/2021 s'établit à 138 289 €. L'ensemble de ces créances sont encadrées et font l'objet d'un suivi attentif. Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 91%, soit un niveau en légère baisse par rapport à l'année précédente (92%). La crise sanitaire a dans l'ensemble eu les mêmes effets de décalage des congés et des relocations. Cette compensation a permis de préserver une occupation stable de votre patrimoine livré.

PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN PIERRE

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

REGIME FISCAL 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.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	601	608 ⁽¹⁾
Nombre de parts	50 108	50 108
Mouvements de parts	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	21 082 941	21 082 941
Prime d'émission en euros	3 854 394	3 854 394
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 937 335	24 937 335

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

MARCHE DES PARTS

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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	420	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 360 186,80 €.

Le 1er acompte sur dividende a été distribué au terme du 1er trimestre 2021. 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 2021 s'élève à 350 756€.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 124 932,42€, soit 2,49 € par part.

En 2021, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 401,02 € soit un montant par part de 0,01 €.

ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
LE MANS (72) - 10-12-14 rue Gambetta	26/07/2013	9	9
BORDEAUX (33) - 20-22 cours de la Somme	04/10/2013	7	7
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	14
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/01/2015	9	9
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	26/02/2015	11	9
SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner	26/04/2016	3	3
TOTAL		81	74

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs immobiliers en centre-ville du Mans, Bordeaux, Perpignan, Marseille, Royat, Narbonne et Saint-Brieuc.

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	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	12,45	-	12,24	-	12,22	-	12,53	-	12,46	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
TOTAL DES REVENUS	12,45	100,00%	12,24	100,00%	12,22	100,00%	12,53	100,00%	12,46	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,58	-	1,51	-	1,50	-	1,51	-	1,51	-
Autres frais de gestion	1,12	-	1,20	-	1,20	-	0,99	-	1,10	-
Charges locatives non récupérées	2,49	-	2,41	-	2,62	-	2,22	-	2,43	-
Sous total CHARGES EXTERNES	5,18	42%	5,13	42%	5,32	44%	4,72	38%	5,04	40%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,18	-	0,14	-	-0,09	-	0,40	-	0,30	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,18	1%	0,14	1%	-0,09	-1%	0,40	3%	0,30	2%
TOTAL DES CHARGES	5,36	43%	5,27	43%	5,23	43%	5,13	41%	5,34	43%
RESULTAT COURANT	7,09	57%	6,98	57%	6,99	57%	7,40	59%	7,12	57%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-								
Charges exceptionnelles	-	-	0,22	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Produits exceptionnels	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,07	-	0,07	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0%	-0,22	-2%	0,00	0%	0,07	1%	0,07	1%
RESULTAT	7,09	57%	6,76	55%	6,99	57%	7,48	60%	7,19	58%
dont:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,75	-	7,12	-	7,11	-	7,01	-	7,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,73	-	7,09	-	7,09	-	6,99	-	6,99	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,66	-	-0,36	-	-0,12	-	0,47	-	0,19	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,32	-	1,96	-	1,84	-	2,31	-	2,49	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2021	624 347 €	267 743 €	42,88 %

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	2,98	2,32	1,96	1,84	2,31
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	7,75	7,12	7,11	7,00	7,00
Résultat de l'exercice	7,09	6,76	6,99	7,48	7,19
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,32	1,96	1,84	2,31	2,49

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	24 937 335,00	-	24 937 335,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 458 007,83	-	-3 458 007,83
- Achat d'immeubles	-	-	-
Travaux de restauration	-20 973 862,53	-	-20 973 862,53
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	505 464,64	-	505 464,64

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 2021 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021, par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	4	-	-	1	5
Montant total des factures concernées T.T.C.	-	6 835,71	-	-	106,82	6 942,53
Pourcentage du montant total des achats T.T.C. de l'exercice	-	2,34%	-	-	0,04%	2,37%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021
- **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	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2019/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	430,97	431,15	0,04%
Valeur de réalisation / part	397,36	398,75	0,35%
Valeur de reconstitution / part	481,73	483,40	0,35%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	20 973 863	19 290 000	19 290 000	20 973 863	19 350 000	19 350 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 331 010	-	-	1 335 150
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	20 973 863	19 290 000	20 621 010	20 973 863	19 350 000	20 685 150
Travaux et agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	620 966	620 966	620 966	630 397	630 397	630 397
SOUS TOTAL	620 966	620 966	620 966	630 397	630 397	630 397
Commission de souscription	-	-	2 896 633	-	-	2 906 665
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 896 633	-	-	2 906 665
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	21 594 829	19 910 966	24 138 609	21 604 259	19 980 397	24 222 212
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,24€
- Frais et charges déductibles	-3,23€
= Revenus fonciers nets	9,01€
Produits financiers	-
Rappel Dividende	7,00€

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 7,19 €

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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé les modifications de modifier les Statuts en vue de ne plus assujettir la commission suivante à la TVA :

1. **Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société**

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 24 novembre 2021 et le 04 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé 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 2021 et les perspectives 2022.

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

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PIERRE a maintenu le taux d'occupation financier moyen de son patrimoine à un niveau satisfaisant de 91,3%.

Au titre de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE s'élève à 360 186,80 euros. Le total des acomptes sur dividende distribués au titre

de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 350 756,00 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 124 932,41 € soit 2,49 € par part.

Au terme de cet exercice, et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide 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 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale 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.

Le 4 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance

M. Philippe DUPONT

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisé de vous représenter.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ain-

- si que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 24 mai 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN PIERRE S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE,

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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

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 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription,
- Au titre des commissions de gestion la somme de 75 871,30€.

Paris La Défense, le 24 mai 2022

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	20 973 862,53	19 290 000,00	20 973 862,53	19 350 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	20 973 862,53	19 290 000,00	20 973 862,53	19 350 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	20 973 862,53	19 290 000,00	20 973 862,53	19 350 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	157 827,38	157 827,38	173 991,42	173 991,42
Provisions pour dépréciation des créances	-41577,34	-41577,34	-56 712,16	-56 712,16
Autres créances	192 171,49	192 171,49	285 060,12	285 060,12
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 194,00	1 194,00	1 435,00	1 435,00
Créances Fiscales	7 574,91	7 574,91	6 758,34	6 758,34
Associés opération sur capital	-	-	489,84	489,84
Débiteurs divers	183 402,58	183 402,58	276 376,94	276 376,94
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	308 421,53	308 421,53	402 339,38	402 339,38
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	740 207,44	740 207,44	733 983,30	733 983,30
SOUS-TOTAL 3	740 207,44	740 207,44	733 983,30	733 983,30
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 048 628,97	1 048 628,97	1 136 322,68	1 136 322,68

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021 (SUITE)

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-64970,26	-64970,26	-60 508,51	-60 508,51
Dettes d'exploitation	-106 256,75	-106 256,75	-116 787,12	-116 787,12
Dettes diverses	-256 435,81	-256 435,81	-328 630,10	-328 630,10
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscale	-8 703,06	-8 703,06	-42 701,85	-42 701,85
Locataires créditeurs	-13 723,17	-13 723,17	-13 723,17	-13 723,17
Associés, dividendes à payer	-92 112,85	-92 112,85	-88 053,82	-88 053,82
Créditeurs divers	-141 896,73	-141 896,73	-184 151,26	-184 151,26
SOUS-TOTAL 4	-427 662,82	-427 662,82	-505 925,73	-505 925,73
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-427 662,82	-427 662,82	-505 925,73	-505 925,73
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 594 828,68	-	21 604 259,48	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	19 910 966,15	-	19 980 396,95

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2021

	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	3 854 394,00	-	-	3 854 394,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 458 007,94	-	-	-3 458 007,94
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	396 386,06	-	-	396 386,06
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	92 029,11	23 472,51	-	115 501,62
SOUS-TOTAL 3	92 029,11	23 472,51	-	115 501,62
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	360 186,80	360 186,80
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-350 756,00	-350 756,00
Résultat de l'exercice 2020	374 578,57	-374 578,57	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-351 106,06	351 106,06	-	-
SOUS-TOTAL 4	23 472,51	-23 472,51	9 430,80	9 430,80
TOTAL GENERAL	21 594 828,68	-	9 430,80	21 604 259,48

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	626 789,85	-	608 669,48	-
Charges facturées	31 932,34	-	22 134,28	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	814,08	-	15 675,63	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		659 536,27		646 479,39
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 939,34	-	22 134,28	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 723,00	-	5 533,01	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	31 864,81	-	31 037,87	-
Commissions et honoraires	8 228,31	-	17 256,20	-
Frais de contentieux	4 270,50	-	2 811,02	-
Impôts et taxes	64 007,64	-	65 117,68	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		143 026,60		143 890,06
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		516 509,67		502 589,33
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	3 724,02	-	3 534,99	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	196,54	-	2,17	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		3 920,56		3 537,16
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	75 814,77	-	75 871,30	-
Honoraires	25 700,00	-	25 896,00	-
Frais assemblée et de conseils	5 175,29	-	6 908,84	-
Services bancaires	268,03	-	550,32	-
Cotisations et contributions	10 773,94	-	10 979,24	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	23 978,21	-	18 669,81	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	7 810,92	-	10 647,18	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		149 521,16		149 522,69
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-145 600,60		-145 985,53
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		-		-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Résultat financier		-		-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	3 669,50	-	3 583,00	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 669,50		3 583,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		-		-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		3 669,50		3 583,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		374 578,57		360 186,80

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2021

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Événements postérieurs à la clôture

Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans le note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 20 973 862,53 €
- Agencements et installations : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 : - €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 57 927,12 €
- Locataires douteux : 116 064,30 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 56 712,16 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 6 758,34 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 276 376,94 €
- Autres créances : 489,84 €
- Fournisseurs débiteurs : 1 435,84 €

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

(2) correspond aux provisions syndic

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 733 983,30 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 60 508,51 €

Dettes d'exploitation :

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 95 432,77 €
- Dettes fournisseurs : 21 354,35 €
(dont restant dû à la Société de Gestion :)

Dettes diverses

- Dettes fiscales : 42 701,85 €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : 13 723,17 €
- Associés : 88 053,82 €
- Dettes sur immobilisations : - €
- Crédeurs divers : 184 151,26 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	20 973 863 €	-	-	20 973 863 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	41 577 €	18 670 €	3 535 €	56 712 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

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 2021, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau	115 501,62 €
Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à :	360 186,80 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	263 067,00 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à :	87 689,00 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	124 932,42 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'a pas de produits constatés d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	608 669,48 €
• les charges et taxes refacturées :	22 134,28 €
• les produits annexes :	15 675,63 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des comptes courants.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : -€

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires,

qui trouvent leurs contreparties en produits :	22 134,28 €
- dont charges récupérables :	2 723,47 €
- dont taxes récupérables :	19 410,81 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	5 533,01 €
• les gros travaux et réparations :	-€
• le poste « autres charges immobilières » :	116 222,68 €
- dont taxes non récupérables :	65 117,68 €
- dont les honoraires de relocation :	10 146,67 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées :	31 037,87 €
- dont frais d'actes et de contentieux :	2 811,02 €
- dont honoraires :	7 109,53 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• la reprise de provisions pour créances douteuses :	3 534,99 €
• les autres produits :	2,17 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 :

• frais de souscription :	- €
Les diverses charges d'exploitation, soit 54 981,58 €, sont constituées notamment :	

• des honoraires du commissaire aux comptes :	10 896,00 €
• de frais d'actes et contentieux :	-€
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) :	4 187,91 €
• des honoraires divers :	15 000,00 €
• de frais postaux :	2 720,93 €
• du coût du dépositaire :	10 400,00 €
• de la cotisation AMF :	169,24 €
• de services bancaires :	550,32 €
• de la TVA non récupérable :	6 880,65 €
• de la CFE :	410,00 €
Des cotisations et contributions :	126,00 €
• des pertes sur créances irrécouvrables :	3 638,69 €
• des charges diverses :	1,84 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :	18 669,81 €
• la dotation pour risques et charges, soit :	- €

Charges Exceptionnelles de la Société : - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
LE MANS 10,12,14 rue Gambetta	1 030 000	-	1 340 432	2 370 432	-	1 340 432	2 370 432	-	-
BORDEAUX 20-22 cours de la Somme	790 033	-	1 137 594	1 927 627	-	1 137 594	1 927 627	-	-
PERPIGNAN 1, rue Subra	1 100 000	-	1 718 356	2 818 356	-	1 718 356	2 818 356	-	-
MARSEILLE 3, rue Colbert	1 273 086	-	1 609 338	2 882 424	-	1 609 338	2 882 424	-	-
MARSEILLE 1, boulevard de la Libération	1 009 744	-	1 367 451	2 377 195	-	1 367 451	2 377 195	-	-
NARBONNE 22, boulevard Gambetta	1 052 571	-	2 185 460	3 238 031	-	2 185 460	3 238 031	-	-
ROYAT 2, boulevard Vaquez	937 955	-	3 791 731	4 729 686	-	3 791 731	4 729 686	-	-
SAINT-BRIEUC 4, boulevard Charner	84 754	-	545 359	630 113	-	545 359	630 113	-	-
TOTAL	7 278 143	-	13 695 720	20 973 863	-	13 695 720	20 973 863	19 350 000	1 335 150

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.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- 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 2021,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME 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 donne et 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 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 115 501,62 €

- Résultat de l'exercice 2021 : 360 186,80 €
- Total bénéfice distribuable : 475 688,42 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 350 756,00 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 124 932,42 € représentant 2,49 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,00 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 21 604 259,48 €, soit 431,15 € par part
 - La valeur de réalisation de 19 980 396,95 €, soit 398,75 € par part
 - La valeur de reconstitution de 24 222 212,44 €, soit 483,40 € par part
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de la société VIF EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de renouveler le mandat de la société VIF EXPERTISE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

NEUVIÈME 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 prévue par la loi

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉOLUTION – Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

ONZIÈME 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 prévue par la loi.

(1) le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>b. Commission de Gestion : au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]</p>	<p>b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit :</p> <p>- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;</p> <p>- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux</p> <p>La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]</p>

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

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

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

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

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, overlaid on a faint background image of a city street scene with buildings and pedestrians.



Urban Premium