Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PIERRE



## Rapport annuel
## Exercice 2023

**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 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



## 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 1 500 000 €
**Siège social :**
38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

## La SCPI

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

**Politique d'investissement**

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

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

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

**Date de création :** 09/08/2011

**Date d'expiration :** 08/08/2026

**Numéro RCS :** Paris 534 062 823

**Siège social :**
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. Arnaud BRILLATZ
M. Jean-Luc BRONSART
M. Gilles CARPENTIER
M. Éric DUCHEMIN
Mme Roselyne LEPESME
M. Yves MAGAT
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 du Conseil de Surveillance . . . . . 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . . 8

4. Comptes de l'exercice 2023 . . . . . 9

5. Ordre du jour et projets de résolutions . . . . . 14

**La SCPI URBAN PIERRE en bref**

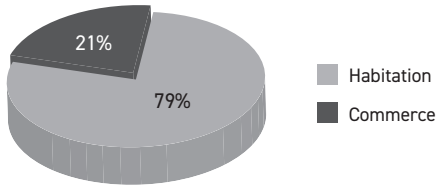
**Situation au 31/12/2023**

| | |
|---|---|
| **Date de création** | 09/08/2011 |
| **Régime** | Déficit foncier |
| **Nombre de parts** | 50 108 |
| **Nombre d'associés** | 637 |
| **Capital social** | 21 082 941 € |
| **Valeur de réalisation*** | 19 906 706 €<br>397,28 € par part |
| **Valeur de reconstitution*** | 24 134 552 €<br>481,65 € par part |
| **Actifs immobiliers** | 8 |
| **Surface du patrimoine** | 5 501 m² |
| **Nombre de logements** | 66 (du studio au T4) |
| **Nombre de commerces** | 15 |
| **Nombre de places de parking** | 13 |
| **Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)** | 77 |
| **Nombre de locataires cibles (logements et commerces)** | 81 |
| **Taux d'occupation financier** | 92,60% |
| **Résultat par part** | 6,66€ |
| **Distribution brute par part** | 7,02€ |
| **Distribution nette par part** | 7,00€ |
| **Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)** | 2,26€ |

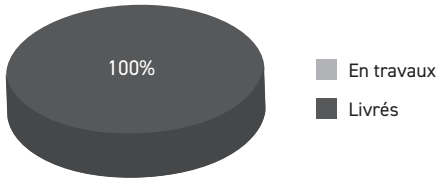
** Voir glossaire en fin de rapport*

**Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2023)**

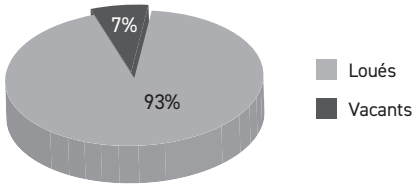
**• Typologie d'actifs**




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




**• Taux d'occupation financier**




| | 31-déc.-22 | | 31-déc.-23 | |
|---|---|---|---|---|
| | En euros | Par part | En euros | Par part |
| **Compte de résultat** | | | | |
| **Produits** | 692 245 | 13,82 | 712 405 | 14,22 |
| **dont loyers** | 628 004 | 12,53 | 654 203 | 13,06 |
| **Charges** | 334 715 | 6,68 | 378 911 | 7,56 |
| **Résultat** | 357 530 | 7,14 | 333 494 | 6,66 |
| **Bénéfice distribuable** | 482 462 | 9,63 | 465 200 | 9,28 |
| **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** | 21 611 033 | 431,29 | 21 592 769 | 430,92 |
| **Immobilisations locatives** | 20 981 537 | 418,73 | 20 986 063 | 418,82 |
| **Dettes bancaires** | - | - | - | - |
| **Nombre de parts** | 50 108 | - | 50 108 | - |
| **Nombre d'associés** | 621 | - | 637 | - |
| **Capitalisation** | 24 937 335 | - | 24 937 335 | - |
| **Prix de souscription** | - | **500,00** | - | **500,00** |
| **Patrimoine** | | | | |
| **Valeur vénale / expertise hors droits** | 19 380 000 | - | 19 300 000 | - |
| **Valeur comptable** | 21 611 033 | 431,29 | 21 592 769 | 430,92 |
| **Valeur de réalisation** | 20 009 497 | 399,33 | 19 906 706 | 397,28 |
| **Valeur de reconstitution** | 24 256 292 | 484,08 | 24 134 552 | 481,65 |
| **Surface du patrimoine (m²)** | 5501 | - | 5 501 | - |
| **Taux d'occupation financier moyen (%)** | 91% | - | 93% | - |
| **Distribution** | | | | |
| **Dividende ordinaire** | 350 756,00 | 7,00 | 351 758,15 | 7,02 |
| **Dividende exceptionnel** | - | - | - | - |

**Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs**

**Immobilisations corporelles**

**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 % | **19 300 000 €** |
| ETRANGER | - | - |
| **Total** | **100 %** | **19 300 000 €** |

**Valeur vénale par types d'actifs :**

| Affectation Principale | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|---|---|---|
| HABITATION | 79 % | 15 225 000 € |
| BUREAUX | - | - |
| COMMERCES | 21 % | 4 075 000 € |
| ENTREPOTS | - | - |
| **Total** | **100 %** | **19 300 000 €** |

# 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

## BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Avec une polarisation de l'impact sur le secteur tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et aux nouvelles contraintes règlementaires.

L'offre de l'immobilier ancien a ainsi été réduite par l'intégration progressive des critères extra-financiers tels que les DPE (Diagnostic de performance énergétique) dont le calendrier a été fixé par la loi climat et résilience.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Par ailleurs l'indexation des loyers s'est maintenue au taux plafonné de 3,5%.
Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction en 2023, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7%) et 19,0% de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[1].
D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18% sur un an) et les prix (-2% sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Marseille ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 5,6% et 4,9% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

*(1) Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023.*

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

Au 31 décembre 2023, 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.
Concernant l'activité de l'année 2023, il y a eu 19 libérations d'appartement et 24 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2023 est de 95,1%.
Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 92,6%.

## PERSPECTIVES 2024 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

| | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'associés[1] | 589 | 601 | 608 | 621 | 637 |
| Nombre de parts | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 |
| Nouvelles parts souscrites | - | - | - | - | - |
| Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année | - | - | - | - | - |
| Prix souscription d'une part en euros | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Capital social en euros | 21 082 941 | 21 082 941 | 21 082 941 | 21 082 941 | 21 082 941 |
| Prime d'émission en euros | 3 854 394 | 3 854 394 | 3 854 394 | 3 854 394 | 3 854 394 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 24 937 335 | 24 937 335 | 24 937 335 | 24 937 335 | 24 937 335 |
| Rémunération HT de la SGP au cours de l'année | - | - | - | - | - |

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

**Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans**

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Dividendes bruts versés (a) | 7,11 | 7,01 | 7,00 | 7,00 | 7,02 |
| Prix de souscription/ exécution (b) | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Rentabilité (=a/b) | 1,42% | 1,40% | 1,40% | 1,40% | 1,40% |
| RAN cumulé | 1,84 | 2,31 | 2,49 | 2,63 | 2,26 |

## 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 1er Janv. | Au 31 Déc. | | | |
| 2023 | - | - | - | N/S | 67 | - |

** Hors décès et succession.*

## LEVIER

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

## INVESTISSEMENTS 2023

En 2023, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

## ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 333 493,63 €.
Le 1er acompte sur dividende a été distribué au terme du 1er trimestre 2023
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 2023 s'élève à 351 758,15€.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 113 441,89 €, soit 2,26 € par part.
En 2023, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 1 204,39 € soit un montant par part de 0,02 €.

## ASSEMBLEE GENERALE

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

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

| 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 | 6 |
| PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra | 25/09/2013 | 15 | 15 |
| MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération | 31/07/2014 | 9 | 9 |
| ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez | 25/11/2014 | 18 | 17 |
| MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert | 26/01/2015 | 9 | 9 |
| NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta | 26/02/2015 | 11 | 9 |
| SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner | 26/04/2016 | 3 | 3 |
| **TOTAL** | | **81** | **77** |

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, 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 (m²) | Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€) |
|---|---|---|---|
| LE MANS - 10,12,14 rue Gambetta | 29/12/2011 | 726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves) | 1 030 000 |
| BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme | 29/12/2011<br>30/11/2012 | 445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves) | 790 033 |
| PERPIGNAN - 1, rue Subra | 29/12/2011 | 609 m² (dont 88 m² de commerce)<br>et 12 m² de balcons | 1 100 000 |
| MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération | 26/12/2012 | 652 m² (dont 315 m² de commerce) | 1 009 744 |
| ROYAT - 2, boulevard Vaquez | 27/12/2012 | 1 231 m² (dont 343 m² de commerce) | 937 955 |
| MARSEILLE - 3, rue Colbert | 26/12/2012 | 567 m² | 1 273 086 |
| NARBONNE - 22, boulevard Gambetta | 27/12/2012 | 1 096 m² (dont 536 m² de commerce)<br>et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour | 1 052 571 |
| SAINT-BRIEUC - 2, boulevard Charner | 17/12/2013 | 174 m² | 84 754 |
| **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 2019 | | EXERCICE 2020 | | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2022 | | EXERCICE 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 12,22 | - | 12,53 | - | 12,46 | - | 12,84 | - | 13,24 | - |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,12 | - |
| TOTAL DES REVENUS | 12,22 | *100,00%* | 12,53 | *100,00%* | 12,46 | *100,00%* | 12,84 | *100,00%* | 13,37 | *100,00%* |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,50 | - | 1,51 | - | 1,51 | - | 1,55 | - | 1,60 | - |
| Autres frais de gestion | 1,20 | - | 0,99 | - | 1,10 | - | 1,11 | - | 1,05 | - |
| Charges locatives non récupérées | 2,62 | - | 2,22 | - | 2,43 | - | 2,98 | - | 3,77 | - |
| Sous total CHARGES EXTERNES | 5,32 | *44%* | 4,72 | *38%* | 5,04 | *40%* | 5,64 | *44%* | 6,42 | *48%* |
| Charges financières | - | - | | - | - | - | - | - | - | - |
| Amortissements nets | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes | -0,09 | - | 0,40 | - | 0,30 | – | 0,06 | – | 0,29 | – |
| Sous total CHARGES INTERNES | -0,09 | *-1%* | 0,40 | *3%* | 0,30 | *2%* | 0,06 | *0%* | 0,29 | *2%* |
| TOTAL DES CHARGES | 5,23 | *43%* | 5,13 | *41%* | 5,34 | *43%* | 5,71 | *44,43%* | 6,71 | *50,21%* |
| RESULTAT COURANT | 6,99 | *57%* | 7,40 | *59%* | 7,12 | *57%* | 7,14 | *56%* | 6,66 | *50%* |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Charges exceptionnelles | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produits exceptionnels | - | - | 0,07 | - | 0,07 | - | - | - | - | - |
| Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL | - | *0%* | 0,07 | *1%* | 0,07 | *1%* | - | *0%* | - | *0%* |
| RESULTAT | 6,99 | *57%* | 7,48 | *60%* | 7,19 | *58%* | 7,14 | *56%* | 6,66 | *50%* |
| dont : | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 7,11 | - | 7,01 | - | 7,00 | - | 7,00 | - | 7,01 | - |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 7,09 | - | 6,99 | - | 6,99 | - | 6,99 | - | 7,00 | - |
| REPORT A NOUVEAU ANNUEL | -0,12 | - | 0,47 | - | 0,19 | - | 0,14 | - | -0,36 | - |
| REPORT A NOUVEAU CUMULE* | 1,84 | - | 2,31 | - | 2,49 | - | 2,63 | - | 2,26 | - |

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

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

| Année | Recettes brutes[1] | Charges[2] (dont commissions de la société de gestion) | | Pourcentage |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 669 742 € | 336 248 € | 80 182 € | 50,21% |

*(1) Composés des produits locatifs et des produits financiers*
*(2) Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions*

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

| En € par part | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice | 1,96 | 1,84 | 2,31 | 2,49 | 2,63 |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF | 7,11 | 7,01 | 7,00 | 7,00 | 7,02 |
| Résultat de l'exercice | 6,99 | 7,48 | 7,19 | 7,14 | 6,66 |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice* | 1,84 | 2,31 | 2,49 | 2,63 | 2,26 |

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

**Tableau d'emploi des fonds**

| | Total au 31/12/2022 | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| 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 | -20 981 536,53 | -4 526,67 | -20 986 063,20 |
| **= SOMMES RESTANT À INVESTIR** | **497 790,64** | **-4 526,67** | **493 263,97** |

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 2023 est de 30 jours à date de facture.

**Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023, 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 | 3 | 2 | 4 | - | 10 | 19 |
| Montant total des factures concernées TTC | 5 258,58 | 12 635,07 | 3 262,63 | - | 50 941,71 | 72 097,99 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | 1,39% | 3,33% | 0,86% | - | 13,44% | 19,03% |

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023

· **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 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Var. 2022/2023 |
|---|---|---|---|
| | Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023 | | |
| Valeur comptable / part | 431,29 | 430,92 | -0,08% |
| Valeur de réalisation / part | 399,33 | 397,28 | -0,51% |
| Valeur de reconstitution / part | 484,08 | 481,65 | -0,50% |

| | 31/12/2022 | | | 31/12/2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| en Euros | 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 | 20 981 537 | 19 380 000 | 19 380 000 | 20 986 063 | 19 300 000 | 19 300 000 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | - | - | 1 336 040 | - | - | 1 331 700 |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| - Provision pour gros entretien | - | - | - | - | - | - |
| **SOUS TOTAL** | **20 981 537** | **19 380 000** | **20 716 040** | **20 986 063** | **19 300 000** | **20 631 700** |
| Travaux et agencements | - | - | - | - | - | - |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| **SOUS TOTAL** | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | - | - | - |
| Liquidités nettes à investir | 629 497 | 629 497 | 629 497 | 606 706 | 606 706 | 606 706 |
| **SOUS TOTAL** | **629 497** | **629 497** | **629 497** | **606 706** | **606 706** | **606 706** |
| Commission de souscription | - | - | 2 910 755 | - | - | 2 896 146 |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| **SOUS TOTAL** | - | - | **2 910 755** | - | - | **2 896 146** |
| VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE | 21 611 033 | 20 009 497 | 24 256 292 | 21 592 769 | 19 906 706 | 24 134 552 |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2023 | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 | 50 108 |

## FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

| | |
|---|---|
| Revenus fonciers bruts | 13,31 € |
| - Frais et charges déductibles | -5,59 € |
| = Revenus fonciers nets | 7,72 € |
| Produits financiers | 0,06 € |
| Rappel Dividende | 7,02 € |

**Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :**

Revenu imposable : 6,66 €

## 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 règlementation 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 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni le 13 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

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 2023 et les perspectives 2024.

Le Conseil de Surveillance a demandé des précisions sur l'évolution des comptes créditeurs et débiteurs divers ainsi que l'apurement de ces derniers en vue de la liquidation de la SCPI.

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 2023, la SCPI URBAN PIERRE a maintenu le taux d'occupation financier moyen de son patrimoine à un niveau satisfaisant de 92,6%.

Au titre de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE s'élève à 333 493,63 €. Le total des acomptes sur dividendes distribués au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 351 758,15 €. Le report à nouveau au terme de l'année 2023 sera ainsi porté à 113 441,89 € soit 2,26 €/part, soit plus d'un trimestre de réserve.

Le résultat de l'exercice 2023 de la SCPI URBAN PIERRE est conforme aux anticipations annoncées par la société de gestion au cours du précédent Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance remercient la société de gestion pour la fiabilité des informations transmises.

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.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Le Conseil de Surveillance appelle également les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil. La majorité de membres du conseil se représente et au regard de leur implication nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

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

*Le 13 mars 2024*
*Pour le Conseil de Surveillance*
*M. Philippe DUPONT*
*Président du Conseil de Surveillance*

**IMPORTANT :**

**Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

**Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.**

# 3. 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 2023
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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

**Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

**RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

*Paris La Défense, le 3 mai 2024*
*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 2023
À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE,
En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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 avisé 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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**

**Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

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**

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé 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 rémunérations :

- 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 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 80 181,71 €.

*Paris La Défense, le 3 mai 2024*
*KPMG S.A.*
*Pascal Lagand*
*Associé*

# 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

| | 31/12/2022 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilancielles | Valeurs estimées | Valeurs bilancielles | 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 | 20 981 536,53 | 19 380 000,00 | 20 986 063,20 | 19 300 000,00 |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 1 | 20 981 536,53 | 19 380 000,00 | 20 986 063,20 | 19 300 000,00 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros Entretiens | - | - | - | - |
| Grosses réparations | - | - | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 3 | - | - | - | - |
| TOTAL I - Placements immobiliers | 20 981 536,53 | 19 380 000,00 | 20 986 063,20 | 19 300 000,00 |
| 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 | 550,67 | 550,67 | 2 367,74 | 2 367,74 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 1 | 550,67 | 550,67 | 2 367,74 | 2 367,74 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 200 460,48 | 200 460,48 | 256 663,41 | 256 663,41 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -59 905,23 | -59 905,23 | -74 366,42 | -74 366,42 |
| Autres créances | 431 183,13 | 431 183,13 | 578 000,36 | 578 000,36 |
| Avances et acomptes versés | - | - | - | - |
| Fournisseurs débiteurs | 2 641,14 | 2 641,14 | 27 611,75 | 27 611,75 |
| Créances Fiscales | 8 980,50 | 8 980,50 | 8 827,83 | 8 827,83 |
| Associés opération sur capital | 811,37 | 811,37 | - | - |
| Débiteurs divers | 418 750,12 | 418 750,12 | 541 560,78 | 541 560,78 |
| Dépréciation des débiteurs divers | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | 571 738,38 | 571 738,38 | 760 297,35 | 760 297,35 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 593 705,48 | 593 705,48 | 471 443,85 | 471 443,85 |
| SOUS-TOTAL 3 | 593 705,48 | 593 705,48 | 471 443,85 | 471 443,85 |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 1 165 994,53 | 1 165 994,53 | 1 234 108,94 | 1 234 108,94 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Passifs d'exploitation<br>Dettes | | | | |
| Dettes financières | -63 139,47 | -63 139,47 | -65 651,64 | -65 651,64 |
| Dettes d'exploitation | -112 664,27 | -112 664,27 | -117 846,21 | -117 846,21 |
| Dettes diverses | -360 693,85 | -360 693,85 | -443 264,70 | -443 264,70 |
| Fournisseurs d'immobilisation | - | - | - | - |
| Dettes Fiscale | -15 806,21 | -15 806,21 | -35 281,43 | -35 281,43 |
| Locataires créditeurs | -13 723,17 | -13 723,17 | -13 723,17 | -13 723,17 |
| Associés, dividendes à payer | -87 588,83 | -87 588,83 | -90 845,52 | -90 845,52 |
| Créditeurs divers | -243 575,64 | -243 575,64 | -303 414,58 | -303 414,58 |
| SOUS-TOTAL 4 | -536 497,59 | -536 497,59 | -626 762,55 | -626 762,55 |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | -536 497,59 | -536 497,59 | -626 762,55 | -626 762,55 |
| Compte de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | - | - | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | -640,64 | -640,64 |
| TOTAL V - Comptes de régularisation | - | - | -640,64 | -640,64 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 21 611 033,47 | - | 21 592 768,95 | - |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE | - | 20 009 496,94 | - | 19 906 705,75 |

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

| | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Affectation du résultat 2022 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 124 932,42 | 6 773,99 | - | 131 706,41 |
| SOUS-TOTAL 3 | 124 932,42 | 6 773,99 | - | 131 706,41 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2023 | - | - | 333 493,63 | 333 493,63 |
| Acomptes sur distribution 2023 | - | - | -351 758,15 | -351 758,15 |
| Résultat de l'exercice 2022 | 357 529,99 | -357 529,99 | - | - |
| Acomptes sur distribution 2022 | -350 756,00 | 350 756,00 | - | - |
| SOUS-TOTAL 4 | 6 773,99 | -6 773,99 | -18 264,52 | -18 264,52 |
| TOTAL GENERAL | 21 611 033,47 | - | -18 264,52 | 21 592 768,95 |

## ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

Néant

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

| COMPTE DE RESULTAT (en euro) | 31/12/2022 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| Produits immobiliers | | | | |
| Loyers | 628 003,69 | - | 654 202,67 | - |
| Charges facturées | 34 135,46 | - | 38 160,00 | - |
| Produits des participations contrôlées | - | - | - | - |
| Produits annexes | 15 406,96 | - | 9 433,91 | - |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | - | - | - | - |
| Transfert de charges immobilières | - | - | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS | | 677 546,11 | | 701 796,58 |
| Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 34 135,46 | - | 38 160,00 | - |
| Travaux de gros entretiens | - | - | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 24 489,70 | - | 56 253,80 | - |
| 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 | 30 838,33 | - | 40 416,01 | - |
| Commissions et honoraires | 22 158,38 | - | 12 907,27 | - |
| Frais de contentieux | 4 680,04 | - | 11 117,22 | - |
| Impôts et taxes | 67 043,54 | - | 68 203,00 | - |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | - | - | - | - |
| TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES | | 183 345,45 | | 227 057,30 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | 494 200,66 | | 474 739,28 |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | - | - | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - | - | - |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 14 696,66 | - | 4 503,08 | - |
| Reprise de provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Transfert de charges d'exploitation | - | - | - | - |
| Autres produits | 2,66 | -- | 2,85 | - |
| TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION | | 14 699,32 | | 4 505,93 |
| Charges d'exploitation de la société | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 77 909,20 | - | 80 181,71 | - |
| Honoraires | 26 499,00 | - | 26 836,70 | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Frais d'assemblée et de conseils | 10 002,84 | - | 8 914,58 | - |
| Services bancaires | 591,25 | - | 519,85 | - |
| Cotisations et contributions | 11 013,83 | - | 11 285,04 | - |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | - | - | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | 17 889,73 | - | 18 964,27 | - |
| Autres provisions d'exploitation | - | - | - | - |
| Autres charges | 7 464,14 | - | 5 151,93 | - |
| TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION | | 151 369,99 | | 151 854,08 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | | -136 670,67 | | -147 348,15 |
| Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - | - | - |
| Autres produits financiers | - | - | 6 102,50 | - |
| Reprise de provisions sur charges financières | - | - | - | - |
| TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS | | - | | 6 102,50 |
| 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 | | - | | 6 102,50 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | - | - | - | - |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles | - | - | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | - | - | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - | - | - |
| TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES | | - | | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - | - | - |
| RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE] | - | 357 529,99 | - | 333 493,63 |

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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**

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, à celui du Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

**Description du plan d'entretien**

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) 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**

Néant.

**Valorisation des actifs**

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la 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 :

- Immobilisation locatives : ..... 20 986 063,20 €
- Agencements et installations : ..... - €

**Provisions liées aux placements immobiliers**

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023.

**Immobilisations financières**

Solde du compte au 31 décembre 2023 : ..... 2 367,74 €.

**Créances locataires & Autres créances**

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 146 315,46 €
- Locataires douteux : ..... 110 347,95 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... 74 366,42 €
- Créances fiscales [1] : ..... 8 827,83 €
- Débiteurs divers [2] : ..... 541 560,78 €
- Autres créances : ..... - €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 27 611,75 €

*(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 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 471 443,85 €

**Provisions générales pour risques et charges**

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

**Dettes**

Elles sont constituées par :

**Dettes financières :**

- Dettes bancaires ..... - €
  - Intérêts courus non échus ..... - €
  - Dépôts de garantie ..... 65 651,64 €

**Dettes d'exploitation :**

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 112 504,36 €
- Dettes fournisseurs ..... 5 341,85 €

(dont restant dû à la Société de Gestion :)

**Dettes diverses**

- Dettes fiscales ..... 35 281,43 €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 13 723,17 €
- Associés ..... 90 845,52 €
- Dettes sur immobilisations ..... -€
- Créditeurs divers ..... 303 414,58 €

| Etat de l'actif immobilisé | Exercice N-1 31 décembre 2022 | Entrées | Sorties | Exercice N 31 décembre 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 20 981 537 € | 4 526 € | | 20 986 063 € |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Honoraires assistances sur travaux | - | - | - | - |
| Immobilisation en cours | - | - | - | - |
| **Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisation financières | - | - | - | - |

| Etat des amortissements et provisions | Exercice N-1 31 décembre 2022 | Dotations | Reprises | Exercice N 31 décembre 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| **Créances** | | | | |
| Créances douteuses | 59 905 € | 18 964 € | 4 503 € | 74 366 € |
| **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 € |
| Ecarts 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 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

**Résultat de l'exercice**

Report à nouveau ..... 131 706,41 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : ..... 333 493,63 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 263 066,99 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : ..... 88 691,16 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 113 441,89 €

**Produits constatés d'avance**

Au 31 décembre 2023, la SCPI a 640,64 € de produits constatés d'avance.

**Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2023, 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 : ..... 654 202,67 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 38 160,00 €
- les produits annexes : ..... 9 433,91 €

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 2023 à : *-€*

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 38 160,00 €
  - *dont charges récupérables :* ..... *-€*
  - *dont taxes récupérables :* ..... *-€*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .... 56 253,80 €
- les gros travaux et réparations : ..... -€
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 132 643,50 €
  - *dont taxes non récupérables :* ..... *68 203,00 €*
  - *dont les honoraires de relocation :* ..... *7 608,49 €*
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées* .... *40 416,01 €*
  - *dont frais d'actes et de contentieux* ..... *11 117,22 €*
  - *dont honoraires* ..... *5 298,78 €*

**Produits d'exploitation**

Ils sont constitués principalement par :
- la reprise de provisions pour créances douteuses ..... 4 503,08 €
- les autres produits ..... 2,85 €

**Charges d'exploitation**

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI 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 2023 : ..... 80 181,71 €
- frais de souscription : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 52 708,10 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 11 836,70 €
- de frais d'actes et contentieux ..... -€
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) ..... 5 461,72 €
- des honoraires divers ..... 15 000,00 €
- de frais postaux ..... 3 452,86 €

· du coût du dépositaire . . . . . .10 400,00 €
· de la cotisation AMF . . . . . 188,09 €
· de services bancaires. . . . . 519,85 €
· de la TVA non récupérable. . . . . .5 151,03 €
· de la CFE . . . . . 696,95 €
Des cotisations et contributions . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables. . . . . - €
· des charges diverses . . . . . 0,90 €

**Dotations aux amortissements et provisions**

Elles sont constituées essentiellement de :
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . 18 964,27 €
· la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

**Charges Exceptionnelles de la Société** . . . . . - €

**Produits financiers**
· Produits de placement CAT . . . . . .6 102,50 €

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

| Adresse | Date d'acquisition | Surface | Prix acquisition hors travaux | Travaux immobilisés au 31/12/2023 | Total immobilisation locatives en 2023 | Date de début des travaux | Date de fin des travaux | Valeur vénale hors droits |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LE MANS - 10-12-14, rue Gambetta | 29/12/2011 | 726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves) | 1 030 000 | 1 352 633 | 2 382 633 | 23/05/2012 | 26/07/2013 | - |
| BORDEAUX - 20-22, cours de la Somme | 29/12/2011 | 445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves) | 790 033 | 1 137 594 | 1 927 627 | 19/12/2011 | 04/10/2013 | - |
| PERPIGNAN - 1, rue Subra | 29/12/2011 | 609 m² (dont 88 m² de commerce) | 1 100 000 | 1 718 355 | 2 818 355 | 24/05/2012 | 25/09/2013 | - |
| MARSEILLE - 3, rue Colbert | 26/12/2012 | 567 m² | 1 273 086 | 1 609 338 | 2 882 424 | 01/07/2013 | 26/01/2015 | - |
| MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération | 26/12/2012 | 652 m² (dont 315 m² de commerce) | 1 009 744 | 1 367 451 | 2 377 195 | 15/04/2013 | 31/07/2014 | - |
| NARBONNE - 22, boulevard Gambetta | 27/12/2012 | 1 096 m² (dont 536 m² de commerce) | 1 052 571 | 2 185 459 | 3 238 030 | 09/09/2013 | 26/02/2015 | - |
| ROYAT - 2, boulevard Vaquez | 27/12/2012 | 1 231 m² (dont 343 m² de commerce) | 937 955 | 3 791 731 | 4 729 686 | 21/05/2013 | 25/11/2014 | - |
| SAINT-BRIEUC - 4, boulevard Charner | 17/12/2013 | 174 m² | 84 754 | 545 358 | 630 112 | 07/03/2014 | 26/04/2016 | - |
| **TOTAL** | **-** | **7 674** | **7 278 143** | **13 707 920** | **20 986 063** | **-** | **-** | **19 300 000** |

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

# 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**Assemblée Générale Ordinaire**
· Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
· 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 2023,
· Approbation des valeurs de la SCPI,
· Indemnité du Conseil de Surveillance,
· Renouvellement du Conseil de Surveillance,
· Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

## PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2023**
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 2023 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions réglementées**
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 RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023**
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 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 : . . . . . 131 706,41 €
· Résultat de l'exercice 2023 : . . . . . 333 493,63 €
· Total bénéfice distribuable : . . . . . 465 200,04 €
à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 351 758,15 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 113 441,89 € représentant 2,26 €/part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,02 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

**SIXIÈME RÉSOLUTION – 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 21 592 768,95 €, soit 430,92 € par part,
· La valeur de réalisation de 19 906 705,75 €, soit 397,28 € par part
· La valeur de reconstitution de 24 134 551,99 €, soit 481,65 € par part.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION – 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 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

**HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement du Conseil de Surveillance**
L'Assemblée Générale :
· Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
· Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
· Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants

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

**NEUVIÈME RÉSOLUTION – 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.

# ANNEXE – URBAN PIERRE

**Le Conseil de Surveillance est composé de :**

Président du conseil :
- Monsieur Philippe DUPONT

Membres du conseil :
- Monsieur Marc ANGLES
- Monsieur Patrick AZAN
- Monsieur Arnaud BRILLATZ
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Gilles CARPENTIER
- Monsieur Éric DUCHEMIN
- Madame Roselyne LEPESME
- Monsieur Yves MAGAT
- Monsieur Gérard MONNIER
- Madame Henriette POUYADE
- Monsieur Jean-Pierre SOULIE

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

**Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :**
Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

| Civilité | Nom | Prénom | Activité/Profession | Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI |
|---|---|---|---|---|---|
| Monsieur | ANGLES | Marc | EXPERT-COMPTABLE | 50 | - |
| Monsieur | AZAN | Patrick | CGP | 240 | - |
| Monsieur | BRILLATZ | Arnaud | CONSULTANT | 160 | - |
| Monsieur | BRONSART | Jean-Luc | CADRE SOCIO-ÉDUCATIF | 359 | 32 |
| Monsieur | DUPONT | Philippe | EXPERT-COMPTABLE | 212 | - |
| Monsieur | DUCHEMIN | Éric | AGENT GÉNÉRAL D'ASSURANCE | 160 | - |
| Madame | LEPESME | Roselyne | PHARMACIEN | 212 | - |
| Monsieur | MAGAT | Yves | GÉRANT DE SOCIÉTÉ | 200 | - |
| Monsieur | MONNIER | Gérard | GÉRANT DE SOCIÉTÉ | 72 | - |
| Madame | POUYADE | Henriette | MÉDECIN | 10 | 2 |

Les associés sollicitant un mandat :

| Civilité | Nom | Prénom | Activité/Profession | Nombre de parts détenus dans URBAN PIERRE | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI |
|---|---|---|---|---|---|
| Monsieur | UGOLINI | Marc | DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER | 120 | - |

# GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

**Distribution**
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

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

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

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

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

**Marché des parts**
Lieu d'échange des parts de SCPI

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

**Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble**
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

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

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

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

# NOTES



Urban Premium

**www.urban-premium.com**
**infos@urban-premium.com**
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99