Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO



Rapport annuel
Exercice 2023

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
ayant reçu le visa n°12-25 de l'AMF en date du 20/11/2012

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

Politique d'investissement

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

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

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

Date de création : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

Numéro RCS : Paris 535 298 715

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Conseil de Surveillance au 31 décembre 2023

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Frédéric BODART
M. Patrice DELANNE
M. Franck GENTZBITTEL
M. Serge DELOBEL
M. Alfazazi DOURFAYE
M. Bernard LE BRETON
M. Hubert POULIQUEN
M. Daniel ROYBIER

Commissaires aux Comptes

Titulaire

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9 bis 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 PRESTIGIMMO en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport du Conseil de Surveillance 9

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

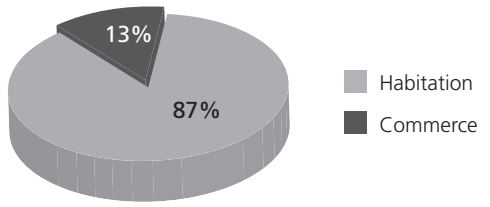
Situation au 31/12/2023

Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	618
Capital	18 200 383 €
Valeur de réalisation*	17 470 234 € (401,61 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 204 311 € (487,44 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	4 605
Nombre de logements	73
Nombre de commerces	7
Nombre de places de parking	12
Nombre de locataires effectifs	74
Nombre de locataires cibles	80
Taux d'occupation financier moyen	90,5%
Résultat par part	5,63 €
Dividende brut par part	6,00 €
Dividende net par part	5,91 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	1,90 €

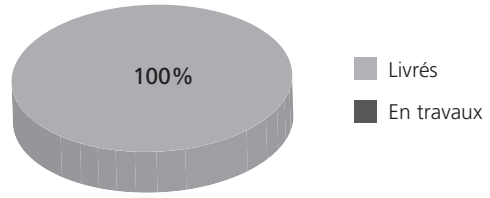
** Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

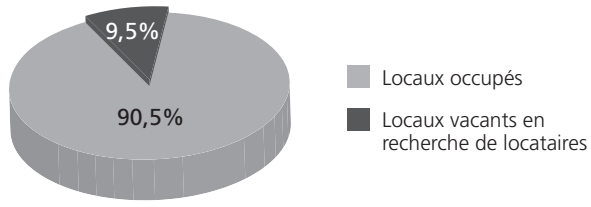
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation financier



	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	518 086	11,91	525 325	12,08
dont loyers	488 225	11,22	492 724	11,33
Charges	256 862	5,90	280 543	6,45
Résultat	261 223	6,00	244 783	5,63
Bénéfice distribuable	359 677	8,27	343 453	7,90
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 200 383	418,39	18 200 383	418,39
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 486 957	424,98	18 470 733	424,60
Immobilisations locatives	17 253 000	396,61	17 240 000	396,31
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	616	-	618	-
Capitalisation	21 185 351	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	17 253 000	-	17 240 000	-
Valeur comptable	18 486 957	424,98	18 470 733	424,60
Valeur de réalisation	17 499 457	402,28	17 470 234	401,61
Valeur de reconstitution	21 238 539	488,23	21 204 311	487,44
Surface du patrimoine (m²)	4 605	-	4 605	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	90,9%	-	90,5%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	261 006	6,00	261 006	6,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	-
PARIS	0%	-
PROVINCE	100%	17 240 000,00 €
ETRANGER	0%	-
Total	100%	17 240 000,00 €

Valeur vénale par type de locaux :
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87,06%	15 010 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	12,94%	2 230 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	17 240 000,00 €

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 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9 % (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier 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 des nouvelles contraintes règlementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5 %. D'autre part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnée à taux de 3,5%. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, 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 Toulon ou Toulouse ont vu leurs prix augmenter respectivement de 7,2 % et 0,9 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

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

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

Concernant l'activité de l'année 2023, il y a eu 25 libérations d'appartements et 25 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2023 est de 92,5 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 90,5 %.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO

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

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 « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées 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.

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	596	603	609	616	618
Nombre de parts	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501
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	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39
Prime d'émission en euros	2 952 012	2 952 012	2 952 012	2 952 012	2 952 012
Prime de fusion en euros	32 955,50	32 955,50	32 955,50	32 955,50	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	5,60	5,90	6,00	6,00	6,00
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,12%	1,18%	1,20%	1,20%	1,20%
RAN cumulé	1,49	2,04	2,26	2,27	1,90

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2023	-	-	-	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2023

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

ARBITRAGES EN 2023

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

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
DINAN (22) - 22, rue Thiers	10/04/2014	7	7
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	30/07/2014	8	7
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	16
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) - 18, place de la République	09/02/2016	6	6
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	Logement 30/06/2016 Commerce 04/10/2017	7	7
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	12/07/2016	13	11
BESANÇON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	28/06/2016	7	6
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	19/07/2017	10	9
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	27/09/2017	1	1
TOTAL		**80**	**74**

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 244 782,50 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 261 006,00 €.
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 82 447,39 €, soit 1,90 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO détient 10 actifs immobiliers.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	Résidentiel et commerce	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	745 000
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	Résidentiel	401 m²	649 000
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	Résidentiel	867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	925 000
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	Résidentiel	195 m²	178 760
ARLES (13) - 18, place de la République	20/02/2014	Résidentiel et commerce	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	780 000
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	Résidentiel et commerce	754 m² (dont 470 m² de commerces)	720 000
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	Résidentiel et ommerce	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	528 217
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	10/02/2015	Résidentiel	418 m² et 10 m² de balcons	707 774
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	30/06/2015	Résidentiel	442 m²	325 000
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	Résidentiel	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768
TOTAL		**73 logements 7 commerces 12 parkings**	**4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours**	**5 629 519**

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 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	11,01	-	11,62	-	11,24	-	11,55	-	11,60	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	0,20	-
TOTAL DES REVENUS	11,01	*100,00%*	11,62	*100,00%*	11,24	*100,00%*	11,55	*100,00%*	11,80	*100,00%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,31	-	1,42	-	1,38	-	1,28	-	1,34	-
Autres frais de gestion	1,18	-	1,17	-	1,02	-	1,34	-	1,25	-
Charges locatives non récupérées	2,43	-	2,06	-	2,14	-	2,50	-	3,20	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,92	*44,71%*	4,65	*40,01%*	4,54	*40,42%*	5,12	*44,34%*	5,79	*49,10%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,28	-	0,55	-	0,47	-	0,32	-	0,38	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,28	*2,50%*	0,55	*4,75%*	0,47	*4,20%*	0,32	*2,80%*	0,38	*3,21%*
TOTAL DES CHARGES	5,20	*47,21%*	5,20	*44,76%*	5,01	*44,62%*	5,45	*47,15%*	6,17	*52,31%*
RESULTAT COURANT	5,81	*52,79%*	6,42	*55,24%*	6,22	*55,38%*	6,11	*52,85%*	5,63	*47,69%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Charges exceptionnelles	0,01	-	-	-	-	-	0,10	-	-	-
Produits exceptionnels	0,03	-	0,04	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,04	*0,23%*	0,04	*0,32%*	-	-	-0,10	*-0,89%*	-	-
RESULTAT	5,84	*53,03%*	6,45	*58,62%*	6,22	*55,38%*	6,00	*51,97%*	5,63	*47,69%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,60	-	5,90	-	6,00	-	6,00	-	6,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,51	-	5,81	-	5,91	-	5,91	-	5,93	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,24	*2,16%*	0,55	*4,77%*	0,22	*1,98%*	-	*0,04%*	-0,37	*-3,16%*
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,49	*13,50%*	2,04	*17,57%*	2,26	*20,14%*	2,27	*19,63%*	1,90	*16,06%*

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	513 260 €	268 477 €	58 387 €	52,31%

[1] Composées 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	1,25	1,49	2,04	2,26	2,26
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,60	5,90	6,00	6,00	6,00
Résultat de l'exercice	5,84	6,45	6,22	6,00	5,63
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,49	2,04	2,26	2,27	1,90

**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	21 185 351 €	-	21 185 351 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 797 065 €	-	-2 797 065 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-5 645 519 €	-	-5 645 519 €
- Travaux de restauration	-12 594 980 €	-	-12 594 980 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	147 787 €	-	147 787 €

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 441-6 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	2	3	3	-	15	23
Montant total des factures concernées TTC	101,88	455,44	2 995,25	-	31 548,07	35 100,64
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0,04%	0,17%	1,13%	-	11,95%	13,29%

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	424,98	424,60	-0,09%
Valeur de réalisation / part	402,28	401,61	-0,51%
Valeur de reconstitution / part	488,23	487,44	-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	18 240 499	17 253 000	17 253 000	18 240 499	17 240 000	17 240 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 190 457	-	-	1 189 560
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	18 240 499	17 253 000	18 443 457	18 240 499	17 240 000	18 429 560
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	246 457	246 457	246 457	230 234	230 234	230 234
SOUS TOTAL	246 457	246 457	246 457	230 234	230 234	230 234
Commission de souscription	-	-	2 548 625	-	-	2 544 517
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 548 625	-	-	2 544 517
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 486 957	17 499 457	21 238 539	18 470 733	17 470 234	21 204 311
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,24 €
- Frais et charges déductibles	-4,60 €
= Revenus fonciers nets	6,64 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	6,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,00 €

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, 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 20 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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 l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2023 et les perspectives 2024.
Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du commissaire aux comptes.
Au cours de l'exercice 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 90,5%. Au 31 décembre 2023, sur les 80 lots disponibles à la location, 74 étaient loués.
Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 244 782,50 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 261 006,00 €, soit 6,00 €/part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de prélever la différence sur le compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 82 447 € soit 1,89 € par part.
Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.
Outre les résolutions relatives aux comptes 2023, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.
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 20 mars 2024,
Pour le Conseil de Surveillance
M. Alain GRANGE CABANE
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.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO - 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 PRESTIGIMMO,

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 PRESTIGIMMO 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 23 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO - 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 PRESTIGIMMO,

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 58 387,10 €.

Paris La Défense, le 23 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	18 240 499,37	17 253 000,00	18 240 499,37	17 240 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 240 499,37	17 253 000,00	18 240 499,37	17 240 000,00
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	18 240 499,37	17 253 000,00	18 240 499,37	17 240 000,00
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	-	-	-	-
Autres actifs et passifs 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	231 757,34	231 757,34	254 301,45	254 301,45
Provisions pour dépréciation des créances	-67 886,66	-67 886,66	-77 224,01	-77 224,01
Autres créances	300 049,51	300 049,51	404 961,75	404 961,75
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 301,78	1 301,78	17 628,30	17 628,30
Créances Fiscales	12 872,65	12 872,65	12 467,17	12 467,17
Associés opération sur capital	-	-	1 584,31	1 584,31
Débiteurs divers	285 875,08	285 875,08	373 281,97	373 281,97
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	463 920,19	463 920,19	582 039,19	582 039,19
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	304 429,24	304 429,24	220 150,61	220 150,61
SOUS-TOTAL 3	304 429,24	304 429,24	220 150,61	220 150,61
TOTAL III - Actifs d'exploitation	768 349,43	768 349,43	802 189,80	802 189,80
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-64 093,94	-64 093,94	-65 451,65	-65 451,65
Dettes d'exploitation	-127 743,61	-127 743,61	-126 809,05	-126 809,05
Dettes diverses	-330 054,47	-330 054,47	-379 695,19	-379 695,19
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-21 901,50	-21 901,50	-23 513,54	-23 513,54
Locataires créditeurs	-21 663,76	-21 663,76	-22 745,99	-22 745,99
Associés, dividendes à payer	-66 808,68	-66 808,68	-65 133,67	-65 133,67
Créditeurs divers	-219 680,53	-219 680,53	-268 301,99	-268 301,99
SOUS-TOTAL 4	-521 892,02	-521 892,02	-571 955,89	-571 955,89
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-521 892,02	-521 892,02	-571 955,89	-571 955,89
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 486 956,78	-	18 470 733,28	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	17 499 457,41	-	17 470 233,91

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 984 967,50	-	-	2 984 967,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 797 065,00	-	-	-2 797 065,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	187 902,50	-	-	187 902,50
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	98 453,58	217,31	-	98 670,89
SOUS-TOTAL 3	98 453,58	217,31	-	98 670,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	244 782,50	244 782,50
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-261 006,00	-261 006,00
Résultat de l'exercice 2022	261 223,31	-261 223,31	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-261 006,00	261 006,00	-	-
SOUS-TOTAL 4	217,31	-217,31	-16 223,50	-16 223,50
TOTAL GENERAL	18 486 956,78	-	-16 223,50	18 470 733,28

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	488 225,37	-	492 723,80	-
Charges facturées	15 441,13	-	12 065,25	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	9 125,86	-	4 655,56	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	512 792,36	-	509 444,61
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 441,13	-	12 065,25	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 985,63	-	27 543,36	-
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	26 701,05	-	26 364,33	-
Commissions et honoraires	10 659,59	-	18 479,48	-
Frais de contentieux	4 140,78	-	8 908,94	-
Impôts et taxes	51 156,12	-	57 853,32	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	124 084,30	-	151 214,68
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	388 708,06	-	358 229,93
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	5 086,22	-	7 126,60	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	120,24	-	1,29	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	5 206,46	-	7 127,89

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	55 820,95	-	58 387,10	-
Honoraires	28 884,33	-	28 038,23	-
Frais assemblée et de conseils	8 866,94	-	8 674,97	-
Services bancaires	100,00	-	0,40	-
Cotisations et contributions	11 363,35	-	11 180,49	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	14 090,66	-	16 463,95	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 203,29	-	6 582,78	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	128 329,52	-	129 327,92
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-123 123,06	-	-122 200,03
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	86,78	-	8 752,60	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	86,78	-	8 752,60
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	-	86,78	-	8 752,60
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	4 448,47	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	4 448,47	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-4 448,47	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	261 233,31	-	244 782,50

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, et celui au 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.

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 :
• Terrains et constructions locatives : ..... 18 240 499,37 €

Provisions liées aux placements immobiliers
Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
• Locataires : ..... 70 137,46 €
• Locataires douteux : ..... 184 163,99 €
• Provisions pour dépréciation des créances : ..... -77 224,01 €
• Fournisseurs débiteurs ..... 17 628,30 €
• Créances fiscales : ..... 12 467,17 €
• Débiteurs divers[1] : ..... 374 866,28 €

(1) correspond aux provisions de charges refacturables en attente de reddition ainsi que le solde du compte courant ADB

Valeurs de placement et disponibilités
La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :
• Disponibilités en banque : ..... 220 150,61 €

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 ..... 65 451,65 €

Dettes d'exploitation :
• Dettes fournisseurs ..... 12 309 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... 0,01 €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 114 500,05 €

Dettes diverses
• Dettes sur immobilisations ..... - €
• Dettes fiscales. ..... 23 513,54 €
• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 22 745,99 €
• Associés ..... 65 133,67 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes). ..... 125 421,74 €
• Autres dettes diverses ..... 142 880,25 €

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	18 240 499 €	-	-	18 240 499 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations 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	-67 887 €	-16 464 €	7 127 €	-77 224 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	2 984 968 €	-
Frais constitution	-	2 000 €
Frais acquisitions	-	507 948,16 €
Frais fusion		32 054 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	187 903 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice
Report à nouveau à l'ouverture ..... 98 670,89 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :. ..... 244 782,50 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :. ..... 195 754,50 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à :. ..... 65 251,50 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 82 447,39 €

Produits constatés d'avance
Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan
Au 31 décembre 2023, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
• les loyers et produits annexes : ..... 492 723,80 €
• les charges et taxes refacturées : ..... 12 065,25 €
• les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 4 655,56 €
• les transferts de charges : ..... - €

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 : ..... 12 065,25 €
- *dont charges récupérables : ..... 269,10 €*
- *dont taxes récupérables : ..... 11 796,15 €*

• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .... 27 543,36 €
• les gros travaux et réparations : ..... - €
• le poste « autres charges immobilières » : ..... 111 606,07 €
- *dont taxes non récupérables : ..... 57 853,32 €*
- *dont charges locatives et copropriétés non récupérées..... 26 364,33 €*
- *dont frais d'actes et de contentieux ..... 8 908,94 €*
- *dont honoraires et commissions..... 18 479,48 €*
- *dont frais d'acquisition ayant leur contrepartie en produit[1] : ..... - €*
- *dont honoraires de relocation..... 4 592,44 €*
- *dont honoraires d'expertise ..... 7 368,27 €*
- *dont honoraires divers ..... 6 518,77 €*

(1) Il s'agit de remboursement de frais d'acquisition par le notaire

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les reprises de provisions pour créances douteuses : ..... 7 126,60 €
• les autres produits : ..... 1,29 €

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 : ..... 58 387,10 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 54 476,87 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes..... 10 543,40 €
• de frais d'actes et contentieux ..... -5,17 €
• des honoraires divers ..... 17 500,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 4 696,37 €
• de frais postaux ..... 3 978,60 €
• de services bancaires ..... 0,40 €
• du coût du dépositaire..... 10 550,00 €
• de la cotisation AMF..... 164,49 €
• de la CFE..... 466,00 €
• des jetons de présence ..... - €
• des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
• de la TVA non récupérable ..... 6 582,78 €
• des charges de gestions courantes ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... - €
• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 16 463,95 €
• la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

Produits financiers..... 8 752,60 €
Charges financières..... - €
Produits exceptionnels ..... - €
Charges exceptionnelles..... - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations locatives en 2023	Date de début des travaux	date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	745 000	866 724	1 611 724	09/12/2011	10/04/2014	-
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	401 m²	649 000	1 199 700	1 848 700	09/12/2011	30/07/2014	-
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	925 000	2 314 089	3 239 089	27/10/2011	25/09/2014	-
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	195 m²	178 760	474 298	653 058	10/05/2011	28/02/2014	-
ARLES (13) - 18, place de la République	20/02/2014	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	780 000	1 368 121	2 148 121	01/10/2013	09/02/2016	-
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	754 m² (dont 470 m² de commerces)	720 000	1 491 516	2 211 516	12/07/2013	30/06/2016	-
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	528 217	1 868 949	2 397 166	21/06/2013	12/07/2016	-
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	10/02/2015	418 m² et 10 m² de balcons	707 774	1 279 606	1 987 380	28/05/2014	28/06/2016	-
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	30/06/2015	442 m²	325 000	1 600 196	1 925 196	20/05/2015	19/07/2017	-
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768	147 783	218 551	14/09/2015	27/09/2017	-
TOTAL		**4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours**	**5 629 519**	**12 594 980**	**18 240 499**	-	-	**17 240 000**

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

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- 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.

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.

CINQUIEME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 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 :
- Résultat de l'exercice 2023 : . . . . . 244 782,50 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : . . . . . 98 670,89 €
- Total Bénéfice distribuable : . . . . . 343 453,39 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 261 006 € et le solde au report à nouveau soit 82 447,39 €.

SIXIEME 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 18 470 733 €, soit 424,60 € par part,
- La valeur de réalisation de 17 470 234 €, soit 401,61 € par part
- La valeur de reconstitution de 21 204 311 €, soit 487,44 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

SEPTIEME 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.

HUITIEME RÉSOLUTION - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :
- Rappelle que l'article V.3. 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 de membres du 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 PRESTIGIMMO

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Patrice DELANNE
- Monsieur Serge DELOBEL
- Monsieur Alfazazi DOURFAYE
- Monsieur Franck GENTZBITTEL
- Monsieur Alain GRANGE CABANE
- Monsieur Bernard LE BRETON
- Monsieur Hubert POULIQUEN
- Monsieur Daniel ROYBIER

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 PRESTIGIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BODART	Frédéric	ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL	41	-
Monsieur	DELOBEL	Serge	DIRECTEUR EUROPE DIVISION INDUSTRIE AUTOMOBILE	346	-
Monsieur	DOURFAYE	Alfazazi	INGÉNIEUR	160	-
Monsieur	GRANGE CABANE	Alain	PRÉSIDENT DE SOCIÉTÉ	985	2
Monsieur	LE BRETON	Bernard	RÉGULATEUR	40	1
Monsieur	POULIQUEN	Hubert	CONSULTANT SENIOR SUPPLY CHAIN	100	-

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN PRESTIGIMMO	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BOISSELET	Claude	GÉRANT DE SOCIÉTÉ	100	3
Monsieur	GINET	Jean-Christophe	CHEF D'ENTREPRISE	200	-

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 reportà 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



Urban Premium

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