Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM



Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI PINEL
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal Pinel ayant reçu le visa n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016

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 VITALIM est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, et d'immeubles neufs ou en l'état future d'achèvement. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016.

Date de création : 24/04/2015

Date d'expiration : 23/04/2030

Numéro RCS : Paris 811 073 642

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Christian BOUTHIÉ

Membres

M. Jean-Luc BRONSART
M. Renaud GABAUDE
M. Luc JOTTREAU
M. Daniel LEROY
M. Yves PERNOT
Mme Henriette POUYADE
M. Fabien TILLIE
M. Didier VANHAMME

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 8

3. Rapport du Conseil de Surveillance 8

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 8

5. Compte de l'exercice 2024 10

6. Ordre du jour et projets de résolutions 15

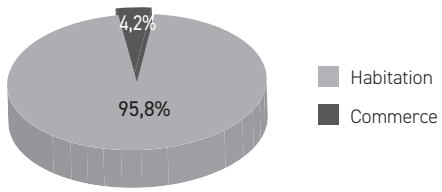
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2024

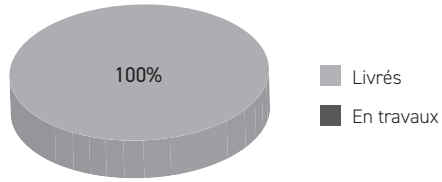
Date de création	22/05/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	513
Capital	26 437 988 €
Valeur de réalisation*	25 796 805,73 € (417,62 € par part)
Valeur de reconstitution*	31 344 563,33 € (507,43 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 427
Nombre de logements	79
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	79
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier moyen	95,6%
Résultat par part	6,45 €
Dividende brut par part	6,22 €
Dividende net par part	6,20 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	1,10 €

Composition du patrimoine immobilier

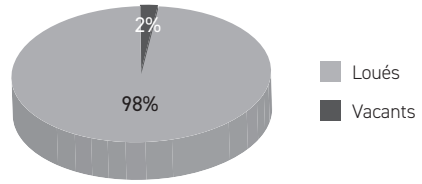
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2024



	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	730 742	11,83	737 273	11,94
dont loyers	691 399	11,19	713 789	11,56
Charges	338 804	5,48	339 094	5,49
Résultat	391 938	6,35	398 179	6,45
Bénéfice distribuable	439 532	7,12	452 260	7,32
Dividende ordinaire	385 451	6,24	384 216	6,22
Dividende exceptionnel	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	26 437 988	428,00	26 437 988	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	26 669 051	431,74	26 683 015	431,97
Immobilisations locatives	26 744 066	432,96	26 776 209	433,48
Dettes bancaires	300 000	4,86	300 000	4,86
Nombre de parts	**61 771**	-	**61 771**	-
Nombre d'associés	**513**	-	**513**	-
Capitalisation	**30 796 700**	-	**30 796 700**	-
Prix de souscription	-	**500**	-	**500**
Patrimoine				
Valeur vénale/expertise hors droits	25 875 022	418,89	25 890 000	419,13
Valeur comptable	26 669 051	431,74	26 683 015	431,97
Valeur de réalisation	25 800 007	417,67	25 796 806	417,62
Valeur de reconstitution	31 347 027	507,47	31 344 563	507,43
Surface du patrimoine (m²)	5 427	-	5 427	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,1%	-	95,6%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	385 451	6,24	384 216	6,22
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
ILE-DE-FRANCE	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	25 890 000
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**25 890 000**

Valeur vénale par type de locaux :
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION[1]	92,55%	23 944 703,80 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	7,45%	1 928 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**25 872 703,80 €**

[1] La valeur vénale en l'état correspond à la valeur d'expertise minorée du montant des travaux restants à réaliser.

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	17 296,20 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**17 296,20 €**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

La FNAIM considère l'année 2024 comme une année charnière pour le marché immobilier avec des signes encourageants de stabilisation qui mènent les professionnels à se préparer à un redémarrage progressif. Toutefois cette transformation du marché dépendra notamment des évolutions des taux d'intérêt et des politiques publiques.

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024.
(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025.
(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM est désormais pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

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

Concernant l'activité de l'année 2024, il y a eu 18 libérations d'appartements et 21 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2024 est de 97,5%.

Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 95,6%.

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN VITALIM

La SCPI URBAN VITALIM veillera à maintenir un taux d'occupation physiquement élevé, conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et poursuive le versement des acomptes sur dividendes aux associés.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN VITALIM a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer et des immeubles neufs ou assimilés, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « PINEL » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Les principales conditions d'application du mécanisme de réduction d'impôt « PINEL », en vigueur à ce jour, sont les suivantes :

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

LE CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	506	510	513	513	513
Nombre de parts	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771
Nouvelles parts souscrites[1]	-	-	-	-	-
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	26 437 988	26 437 988	26 437 988	26 437 988	26 437 988
Prime d'émission en euros	4 358 712	4 358 712	4 358 712	4 358 712	4 358 712
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 796 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2016.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	4,40	5,95	6,20	6,24	6,22
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,88%	1,19%	1,24%	1,25%	1,24%
RAN cumulé	1,19	1,45	0,77	0,88	1,10

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	100	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	300	-

** Hors décès et succession.*
*** En nombre de parts.*

INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun arbitrage.

LEVIER

La SCPI URBAN VITALIM a contracté un emprunt d'un montant de 300 000 € afin de financer les travaux de transformation de locaux commerciaux en 3 appartements sur l'immeuble situé 7 rue de la Salle à Nancy.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NANCY (54) 7 rue de la Salle	29/12/2017	10	10
BORDEAUX (33) 19-21 rue Paul Louis Lande	21/12/2016	11	11
TOULON (83) 16 rue Peiresc	17/11/2019	13	13
CAEN (14) 17 Av du six juin	18/12/2018	14	13
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	26/06/2019	9	8
TOULON (83) 5 rue Hoche	23/06/2020	18	18
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	01/12/2017	6	6
TOTAL		**81**	**79**

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 398 178,98 € soit 6,45 €/part.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 384 215,62 € soit 6,22€/part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024, au compte de report à nouveau qui sera porté à 68 044,38 € soit 1,10 € 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 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM détient 7 actifs

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition, hors droits, hors travaux ou prix VEFA (€)
NANCY (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	Résidentiel	544 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	492 291
BORDEAUX (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	Résidentiel	820 m² et 475 m² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 229 302
TOULON (83) 16, rue Peiresc	16/12/2016	Résidentiel et Commerces	520 m² (dont 94 m² de commerce) et 21 m² de balcons	975 820
CAEN (14) 17, avenue du 6 juin	28/02/2017	Résidentiel et Commerces	1 476 m² (dont 622 m² de commerce) et 37 m² de balcons	2 280 000
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	30/03/2017	Résidentiel	623 m² et 125 m² d'annexes composées de terrasses	1 199 900
TOULON (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	Résidentiel	1 075 m² et 254 m² de terrasses	1 362 400
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017	Résidentiel	369 m²	1 600 459
TOTAL			**5 427 m² (dont 716 m² de commerces) et 940 m² de terrasses et jardins privatifs et 33m² de surfaces < 1,8 m de hauteur**	**13 140 172**

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 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	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	9,71		10,67		10,26		11,28		11,56	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-		-		-		0,20		0,08	
TOTAL DES REVENUS	9,71	*100%*	10,67	*100%*	10,26	*100%*	11,48	*100%*	11,65	*100%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,19	-	1,37	-	-1,41	-	-1,46	-	1,45	-
Autres frais de gestion	1,33	-	1,14	-	-1,07	-	-1,02	-	1,14	-
Charges locatives non récupérées	1,57	-	1,64	-	-2,68	-	-2,50	-	2,42	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,09	*42%*	4,14	*39%*	-5,15	*-50%*	-4,99	*-43,4%*	5,02	*43,1%*
Charges financières	-	-	0,09	-	-0,03	-	-0,09	-	0,09	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,05	-	0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	0,05	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,35	-	0,19	-	0,49	-	-0,01	-	0,08	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,40	*4%*	0,33	*3%*	0,41	*4%*	- 0,15	*-1,3%*	0,22	*1,9%*
TOTAL DES CHARGES	4,50	*46%*	4,47	*42%*	-4,74	*-46%*	- 5,14	*-44,7%*	5,24	*45%*
RESULTAT COURANT	5,21	*54%*	6,20	*58%*	5,52	*54%*	6,35	*55,3%*	6,41	*55%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0,05	-	0,01	-	-	-	-	-	0,04	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,05	*0,5%*	0,01	*0,1%*	-	-	-	-	0,04	-
RESULTAT	5,25	*54%*	6,21	*58%*	5,52	*54%*	6,35	*55,3%*	6,45	*55,4%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	4,40	-	5,95	-	6,20	-	6,24	-	6,22	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	6,22	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,85	*9%*	0,26	*2%*	-0,68	*-7%*	0,11	*0,9%*	0,23	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,19	-	1,45	-	0,77	-	0,88	-	1,10	-

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	721 866 €	323 687 €	89 855 €	*44,84%*

[1] Produits locatifs + produits financiers

[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,33	1,19	1,45	0,77	0,88
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	4,40	5,95	6,20	6,24	6,22
Résultat de l'exercice	5,25	6,21	5,52	6,35	6,45
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,19	1,45	0,77	0,88	1,10

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	30 796 700	-	30 796 700
dont réduction de capital			
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 181 729,68	-	-4 181 729,68
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-13 181 572	-	-13 181 572
- Travaux de restauration	-13 583 338,60	-35 402,17	-13 618 740,77
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-149 940,28**	**-35 402,17**	**-185 342,45**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024.
- **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.

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	431,74	431,97	0,05%
Valeur de réalisation / part	417,67	417,62	-0,01%
Valeur de reconstitution / part	507,47	507,43	-0,01%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	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	26 723 511	25 854 466	25 854 466	26 758 913	25 872 704	25 872 704
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 785 377	-	-	1 786 410
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	26 723 511	25 854 466	27 639 843	26 758 913	25 872 704	27 659 114
Autres immobilisations	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-20 844	-20 844	-20 844	-24 104	-24 104	-24 104
SOUS TOTAL	20 556	20 556	20 556	17 296	17 296	17 296
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	3 583	3 583	3 583
Liquidités nettes à investir	-75 015	-75 015	-75 015	-96 777	-96 777	-96 777
SOUS TOTAL	-75 015	-75 015	-75 015	-93 194	-93 194	-93 194
Commission de souscription	-	-	3 761 639	-	-	3 761 348
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 761 639	-	-	3 761 348
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	26 669 051	25 800 007	31 347 027	26 683 015	25 796 806	31 344 563
Nombre de parts sociales	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,17 €
- Frais et charges déductibles	-4,04 €
= Revenus fonciers nets	7,13 €
Produits financiers	0,08 €
Rappel Dividendes	6,22 €

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

Revenu imposable : ..... 6,45 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

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

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

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

· Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint

Par ailleurs, il vous est proposé de supprimer la limite d'âge de 75 ans pour le président du conseil de surveillance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni le 12 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2024 et les perspectives 2025.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM 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 2024, la SCPI URBAN VITALIM a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 97,5%. Au 31 décembre 2024, sur les 81 lots disponibles à la location, 79 étaient loués.

Le résultat comptable de la SCPI URBAN VITALIM s'établit au 31/12/2024 à 398 178,99 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 384 215,62 €, soit 6,20 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 68 044,38 € soit 1,10 € 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 2024, 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 12 mars 2025

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Christian BOUTHIE

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 indiquons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF stipule 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 donné pour cette résolution. Vous avez la possibilité de choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM 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 2024
À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM,

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 VITALIM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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, ne sont pas mentionnées 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 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM 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 2024

À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM,

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, quatre 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 ;
- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 89 854,54 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 23,63 €.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	41 400	20 555,80	41 400	17 296,20
Amortissements droits réels	-20 844,20	-	-24 103,80	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	26 723 510,60	25 854 466,20	26 758 912,77	25 872 703,80
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 744 066,40	25 875 022	26 776 208,97	25 890 000
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	26 744 066,40	25 875 022	26 776 208,97	25 890 000
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	1 768,04	1 768,04	3 582,69	3 582,69
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	1 768,04	1 768,04	3 582,69	3 582,69
Créances				
Locataires et comptes rattachés	39 696,66	39 696,66	81 584,20	81 584,20
Provisions pour dépréciation des créances	-3 028,19	-3 028,19	-8 033,18	-8 033,18
Autres créances	663 118,44	663 118,44	626 104,09	626 104,09
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	3 661,72	3 661,72	4 964,65	4 964,65
Créances Fiscales	15 058,17	15 058,17	13 090,36	13 090,36
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	644 398,55	644 398,55	608 049,08	608 049,08
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	699 786,91	699 786,91	699 655,11	699 655,11
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	447 546,09	447 546,09	429 637,23	429 637,23
SOUS-TOTAL 3	447 546,09	447 546,09	429 637,23	429 637,23
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 149 101,04	1 149 101,04	1 132 875,03	1 132 875,03
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-353 939,11	-353 939,11	-355 681,54	-355 681,54
Dettes d'exploitation	-157 977,45	-157 977,45	-136 206,43	-136 206,43
Dettes diverses	-712 229,54	-712 229,54	-734 506,49	-734 506,49
Fournisseurs d'immobilisation	-81 859,85	-81 859,85	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-373,00	-373,00	-467,63	-467,63
Locataires créditeurs	-21 643,79	-21 643,79	-34 136,46	-34 136,46
Associés, dividendes à payer	-96 873,81	-96 873,81	-97 374,76	-97 374,76
Créditeurs divers	-511 479,09	-511 479,09	-602 527,64	-602 527,64
SOUS-TOTAL 4	-1 224 146,10	-1 224 146,10	-1 226 394,46	-1 226 394,46
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 224 146,10	-1 224 146,10	-1 226 394,46	-1 226 394,46
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	30	30	325,16	325,16
TOTAL V - Comptes de régularisation	30	30	325,16	325,16
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 669 051,34	-	26 683 014,70	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	25 800 006,94	-	25 796 805,73

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	26 437 988	-	-	26 437 988
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 437 988	-	-	26 437 988
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 358 712	-	-	4 358 712
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 181 729,68	-	-	-4 181 729,68
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-		-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	176 982,32	-	-	176 982,32
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	47 594,03	6 486,99	-	54 081,02
SOUS-TOTAL 3	47 594,03	6 486,99	-	54 081,02
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	398 178,98	398 178,98
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-384 215,62	-384 215,62
Résultat de l'exercice 2023	391 938,03	-391 938,03	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-385 451,04	385 451,04	-	-
SOUS-TOTAL 4	6 486,99	-6 486,99	13 963,36	13 963,36
TOTAL GENERAL	26 669 051,34	-	13 963,36	26 683 014,70

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	691 398,86	-	713 788,57	-
Charges facturées	19 742,50	-	14 499,00	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	5 553,89	-	567,82	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	716 695,25	-	728 855,39
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 742,50	-	14 499,00	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	20 846,30	-	26 086,61	-
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	25 229,25	-	34 604,15	-
Commissions et honoraires	26 976,95	-	17 906,29	-
Frais de contentieux	2 676,89	-	732,67	-
Impôts et taxes	78 941,65	-	70 496,65	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	174 413,54	-	164 325,37
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	542 281,71	-	564 530,02
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 727,01	-	701,78	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	205,39	-
Autres produits	0,92	-	1,65	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 727,93	-	908,82
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	90 331,96	-	89 854,54	-
Honoraires	31 836,70	-	32 804,50	-
Frais assemblée et de conseils	12 142,31	-	17 369,49	-
Services bancaires	-	-	169,80	-
Cotisations et contributions	11 056,88	-	11 062,52	-

Dotation aux amortissements d'exploitation	3 259,60	-	3 259,60	-
Provisions pour créances douteuses	2 084,23	-	5 706,77	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	8 128,44	-	9 006,36	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	158 840,12	-	169 233,58
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-157 112,19	-	-168 324,76
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	12 318,51	-	5 002,50	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	12 318,51	-	5 002,50
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	5 550	-	5 534,58	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	5 550	-	5 534,58
Résultat financier	-	6 768,51	-	-532,08
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	2 505,80	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	2 505,80
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	2 505,80
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	391 938,03	-	398 178,98

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société .

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) 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 :

- Terrains et construction locatives : ..... 26 758 912,77 €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 17 296,20 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 3 582,69 €

- Dépôt de garantie - Cautionnements versés : ..... 3 582,69 €
- Amortissement frais augmentation de capital : ..... - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 37 523,00 €
- Locataires douteux : 44 061,20 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -8 033,18 €
- Fournisseurs débiteurs : 4 964,65 €
- Créances fiscales : 13 090,36 €
  - dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés : 5 479,41 €
- Associés sur augmentation de capital : - €
- Débiteurs divers : 608 049,08 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 429 637,23 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2024 aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. 300 000 €
- Intérêts courus non échus. 215,83 €
- Dépôts de garantie 55 465,71 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs 21 013,53 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 115 192,90 €

Dettes diverses

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) 34 136,46 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Dettes fiscales. 467,63 €
- Associés 97 374,76 €
  - dont dividendes du 4ème trimestre : 95 623,03 €
  - dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : 1 751,73 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 586 509,41 €
- Autres dettes diverses 16 018,23 €

Compte de régularisation actif et passif

- Produits constatés d'avance 325,16 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	41 400 €	-	-	41 400 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	26 723 510,60 €	121 387 €	85 985 €	26 758 912,77 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	1 768 €	1 815 €	-	3 583 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	-20 844 €	-3 260 €	-	-24 104 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-3 028 €	-5 707 €	702 €	-8 033 €
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	4 358 712 €	-
Frais constitution	-	1 541 €
Frais acquisitions	-	564 504 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 684 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	176 982 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 54 081,02 €

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à : 398 178,98 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 287 852,86 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : 96 362,76 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 68 044,38 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2024, la SCPI a 325 € de produits constatés d'avance.

Etat des emprunts

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts « in fine »	-	-	300 000 €	300 000 €
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt 08/2022 sur 8,5 ans	-	-	-	-
Total	-	-	300 000 €	300 000 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS DONNÉS	114 978	-
Travaux restants à payer sur immobilisations en cours	114 978	-
Toulon (83) - 5, rue Hoche	114 978	-
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES[1]	300 000	360 000
Hypothèque conventionnelle sur emprunt	300 000	360 000

(1) Correspond à une hypothèque conventionnelle.
En 2023, le montant correspondait au montant en principal. Cette information a été corrigée en 2024 pour faire remonter le montant accessoires de 20% (soit 60k€) assorties sur les emprunts souscrits. La comparaison des données entre 2023 et 2024 pouvant se faire ici.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : ..... 713 788,57 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 14 499,00 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 567,82 €
- les transferts de charges ..... - €

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 2024 à : - €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 14 499,00 €
  - *dont charges récupérables :* ..... - €
  - *dont taxes récupérables :* ..... *14 499,00 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .... 26 086,61 €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 123 739,76 €
  - *dont taxes non récupérables :* ..... *70 496,65 €*
  - *dont les honoraires de relocation :* ..... *6 347,38 €*
  - *dont les honoraires d'expertise :* ..... *2 629,20 €*
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées* ..... *34 604,15 €*
  - *dont frais d'actes et de contentieux* ..... *732,67 €*
  - *dont honoraires divers* ..... *8 929,71 €*

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par : .....
- les reprises pour risques et charges : ..... - €
- les autres produits : ..... *703,43 €*
- les transferts de charges : ..... *205,39 €*

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 2024 : .... *89 854,54* €

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 2024 à :
- frais de souscription : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 412,67 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 12 654,50 €
- de frais d'actes et contentieux. ..... - €
- des honoraires divers. ..... 20 150,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 13 920,61 €
- de frais postaux. ..... 3 448,88 €
- de services bancaires. ..... 169,80 €
- du coût du dépositaire ..... 10 350,00 €
- de la cotisation AMF ..... 242,52 €
- de la CFE ..... 470,00 €
- des jetons de présence. ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables. ..... - €
- de la TVA non récupérable. ..... 9 005,13 €
- des charges de gestions courantes ..... 1,23 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... 3 259,60 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 5 706,77 €
- la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :
- les autres produits financiers : ..... 5 002,50 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :
- charges d'intérêts des emprunts : ..... 5 534,58 €

Produits exceptionnels
- Produits exceptionnels : ..... 2 505,80 €
- Charges exceptionnelles : ..... - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisation locatives en 2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
NANCY (54) 7, rue de la Salle	27/11/2015	622 m²	492 291	1 873 214	2 365 505	29/02/2017	29/12/2017	1 952 704
BORDEAUX (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	27/11/2015	1 050 m² (dont 170 m² de commerce) et 70 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	5 229 302	46 498	5 275 800	23/07/2014	21/12/2016	5 000 000
TOULON (83) 16, rue Peiresc	26/11/2015	1 533 m² (dont 382 m² de commerce)	975 820	1 471 529	2 447 349	29/05/2017	17/11/2019	2 300 000
CAEN (14) 17, avenue du 6 Juin	10/12/2015	479 m²	2 280 000	3 271 111	5 551 111	29/09/2017	18/12/2018	5 400 000
BORDEAUX (33) 35/37, rue Gouffrand	15/12/2015	1 002 m² (dont 176 m² de commerce)	1 199 900	2 904 723	4 104 623	08/01/2018	26/06/2019	3 720 000
TOULON (83) 5, rue Hoche	28/12/2015	607 m² et 20 m² de terrasses et balcons et 27 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	1 362 400	4 051 665	5 414 065	20/03/2018	23/06/2020	5 900 000
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	16/06/2016	848 m² (dont 284 m² de commerce) et 82 m² de terrasses et balcons	1 600 459	-	1 600 459	22/03/2016	01/12/2017	1 600 000
TOTAL			**13 140 172**	**13 618 741**	**26 758 913**	**-**	**-**	**25 872 704**

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN VITALIM, 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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2024	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
NANCY (54) 7, rue de la Salle (parking)	08/04/2016	33 m²	41 400	3 260	17 296	13 ans	17 296
TOTAL			**41 400**	**3 260**	**17 296**	**-**	**17 296**

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- 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 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales,
- Modifications statutaires relatives à l'organisation des réunions et délibérations,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

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 2024 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 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 2024 : 398 178,98 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 54 081,02 €
- Total Bénéfice distribuable : 452 260,00 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 384 215,62 € et le solde au report à nouveau soit 54 081,02 €.

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 26 683 014,70 €, soit 431,97 € par part,
- La valeur de réalisation de 25 796 805,73 €, soit 417,62 € par part
- La valeur de reconstitution de 31 344 563,33 €, soit 507,43 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024

SEPTIÈME 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.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

NEUVIÈME 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.

DIXIÈME RESOLUTION – Renouvellement de l'expert immobilier

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier modifier l'article XXIII 1. des statuts de la Société comme suit :

« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

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

Ancienne rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspon-dance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :

« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance».

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :

« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés pré-sents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIII 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un inter-valle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »
Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires relatives à l'organisation des réunions et délibérations
L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que les Statuts comportent une limite d'age pour le poste du Président du Conseil de surveillance, décide de supprimer cette condition d'éligibilité et, en conséquence, de modifier l'article XX des Statuts.
Article XX – Conseil de surveillance
Alinéa 2 – Organisation – Réunion et délibérations
Ancienne rédaction :
« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.
Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.
En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »
Nouvelle rédaction :
« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.
En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »
Le reste de l'article est sans changement.

TREIZIÈME 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 VITALIM

Le Conseil de Surveillance est composé de :
- Monsieur BOUTHIE Christian
- Monsieur BRONSART Jean-luc
- Monsieur GABAUDE Renaud
- Madame POUYADE Henriette
- Monsieur LEROY Daniel
- Monsieur TILLIE Fabien
- Monsieur PERNOT Yves
- Monsieur VANHAMME Didier
- Monsieur JOTTREAU Luc

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 2024.
De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BOUTHIE	Christian	ANCIEN VÉTÉRINAIRE	15	4
Monsieur	BRONSART	Jean-luc	INVESTISSEUR IMMOBILIER PRIVÉ	10	8
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	45	13
Madame	POUYADE	Henriette	MÉDECIN DE SANTÉ PUBLIQUE	23	3
Monsieur	LEROY	Daniel	CADRE DE L'INDUSTRIE	80	0
Monsieur	TILLIE	Fabien	CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE	10	3
Monsieur	PERNOT	Yves	CHIRUGIEN-DENTISTE	12	0
Monsieur	VANHAMME	Didier	EXPERT COMPTABLE	80	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	GILLOUARD	Alain	ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL DES SERVICES DU DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE	180	2

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

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

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

Provision pour gros entretien
Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée par une dotation calculée sur un plan quinquennal des travaux de gros entretien, à 100% pour l'année N+1, 80% pour l'année N+2, 60% pour l'année N+3, 40% pour l'année N+4 et 20% pour la dernière année.

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

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