Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PRESTIGIMMO



## Rapport annuel
## Exercice 2024

**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 2024

**Président**

M. Alain GRANGE-CABANE

**Membres**

M. Frédéric BODART
M. Claude BOISSELET
M. Jean-Christophe GINET
M. Serge DELOBEL
M. Alfazazi DOURFAYE
M. Bernard LE BRETON
M. Hubert POULIQUEN

## 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

## 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 PRESTIGIMMO en bref . . . . . 4

1. Rapport de la Société de Gestion . . . . . 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion pour l'assemblée générale mixte . . . . . 9

3. Rapport du Conseil de Surveillance . . . . . 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . . 9

5. Comptes de l'exercice 2024 . . . . . 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions . . . . . 16

## LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

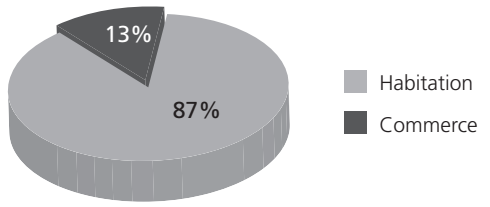
**Situation au 31/12/2024**

| | |
|---|---|
| **Date de création** | 13/10/2011 |
| **Régime** | Malraux |
| **Nombre de parts** | 43 501 |
| **Nombre d'associés** | 622 |
| **Capital** | 18 200 383 € |
| **Valeur de réalisation*** | 17 286 755 € (397,39 € par part) |
| **Valeur de reconstitution*** | 20 985 620 € (482,42 € 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% |
| **Résultat par part** | 5,23 € |
| **Dividende brut par part** | 6,00 € |
| **Dividende net par part** | 5,98 € |
| **Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)** | 1,12 € |

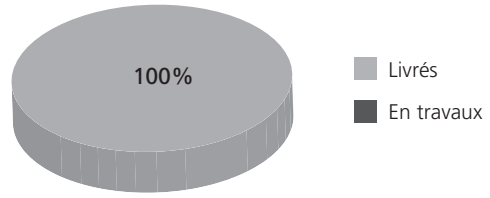
** Voir glossaire en fin de rapport*

**Composition du patrimoine immobilier**

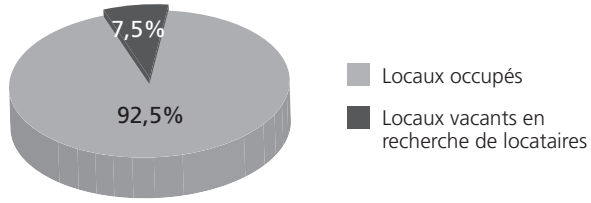
**• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)**




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




**• Taux d'occupation financier**




| | 31-déc.-23 | | 31-déc.-24 | |
|---|---|---|---|---|
| | En euros | Par part | En euros | Par part |
| **Compte de résultat** | | | | |
| **Produits** | 525 325 | 12,08 | 513 009 | 11,79 |
| **dont loyers** | 492 724 | 11,33 | 497 479 | 11,44 |
| **Charges** | 280 543 | 6,45 | 285 522 | 6,56 |
| **Résultat** | 244 783 | 5,63 | 227 487 | 5,23 |
| **Bénéfice distribuable** | 343 453 | 7,90 | 309 934 | 7,12 |
| **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** | 18 470 733 | 424,60 | 18 437 214 | 423,83 |
| **Immobilisations locatives** | 17 240 000 | 396,31 | 18 260 458 | 419,77 |
| **Dettes bancaires** | - | - | - | - |
| **Nombre de parts** | 43 501 | - | 43 501 | - |
| **Nombre d'associés** | 618 | - | 622 | - |
| **Capitalisation** | 21 185 351 | - | 21 185 351 | - |
| **Prix de souscription** | - | 500,00 | - | 500,00 |
| **Patrimoine** | | | | |
| **Valeur vénale / expertise hors droits** | 17 240 000 | - | 17 110 000 | - |
| **Valeur comptable** | 18 470 733 | 424,60 | 18 437 214 | 423,83 |
| **Valeur de réalisation** | 17 470 234 | 401,61 | 17 286 755 | 397,39 |
| **Valeur de reconstitution** | 21 204 311 | 487,44 | 20 985 620 | 482,42 |
| **Surface du patrimoine (m²)** | 4 605 | - | 4 605 | - |
| **Taux d'occupation financier moyen (%)** | 90,5% | - | 90,0% | - |
| **Distribution** | | | | |
| **Dividende ordinaire** | 261 006 | 6,00 | 261 006 | 6,00 |
| **Dividende exceptionnel** | - | - | - | - |

**Valeur vénale par zones géographiques :**
Immobilisations corporelles

| Zone | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|---|---|---|
| Ile-De-France | 0% | - |
| PARIS | 0% | - |
| PROVINCE | 100% | 17 110 000,00 € |
| ETRANGER | 0% | - |
| Total | 100% | 17 110 000,00 € |

**Valeur vénale par type de locaux :**
Immobilisations corporelles

| Affectation Principale | Valeur Vénale Hors Droits en % | Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €) |
|---|---|---|
| HABITATION | 87,26% | 14 930 000,00 € |
| BUREAUX | - | - |
| COMMERCES | 12,74% | 2 180 000,00 € |
| ENTREPOTS | - | - |
| Total | 100,00% | 17 110 000,00 € |

# 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) Mi 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 PRESTIGIMMO

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.
Concernant l'activité de l'année 2024, il y a eu 25 libérations d'appartements et 26 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2024 est de 92,5 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 92,5 %.

## PERSPECTIVES 2025 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

| | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'associés[1] | 603 | 609 | 616 | 618 | 622 |
| Nombre de parts | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 |
| Nouvelles parts souscrites[2] | - | - | - | - | - |
| 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 | - | - | - | - | - |

*(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.*
*(2) 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) | 5,90 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| Prix de souscription/ exécution (b) | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Rentabilité (=a/b) | 1,18% | 1,20% | 1,20% | 1,20% | 1,20% |
| RAN cumulé | 2,04 | 2,26 | 2,27 | 1,90 | 1,12 |

## MARCHE SECONDAIRE 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 | - | - |
| 2022 | - | - | - | N/S | - | - |
| 2023 | - | - | - | N/S | - | - |
| 2024 | - | - | - | N/S | 20,00 | - |

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

## LEVIER

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

## INVESTISSEMENTS 2024

En 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun investissement.

## ARBITRAGES EN 2024

En 2024, 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 2024

| 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 | 6 |
| NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros | 22/09/2014 | 17 | 17 |
| PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride | 28/02/2014 | 4 | 3 |
| ARLES (13) - 18, place de la République | 09/02/2016 | 6 | 5 |
| NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta | Logement 30/06/2016<br>Commerce 04/10/2017 | 7 | 6 |
| PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange | 12/07/2016 | 13 | 12 |
| BESANÇON (25) - 2-4-6, place Pasteur | 28/06/2016 | 7 | 7 |
| ALBI (81) - 2, rue du Castelviel | 19/07/2017 | 10 | 10 |
| ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses | 27/09/2017 | 1 | 1 |
| TOTAL | | **80** | **74** |

## DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 227 486,53 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 261 006,00 €.
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 porté à 48 927,92 €, soit 1,12 € 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 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) - 2-4-6, 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 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 | 11,62 | - | 11,24 | - | 11,55 | - | 11,60 | - | 11,76 | - |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | - | - | - | - | - | - | 0,20 | - | 0,01 | - |
| TOTAL DES REVENUS | 11,62 | *100,00%* | 11,24 | *100,00%* | 11,55 | *100,00%* | 11,80 | *100,00%* | 11,77 | *100,00%* |
| CHARGES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Commission de gestion | 1,42 | - | 1,38 | - | 1,28 | - | 1,34 | - | 1,34 | - |
| Autres frais de gestion | 1,17 | - | 1,02 | - | 1,34 | - | 1,25 | - | 1,99 | - |
| Charges locatives non récupérées | 2,06 | - | 2,14 | - | 2,50 | - | 3,20 | - | 3,20 | - |
| Sous total CHARGES EXTERNES | 4,65 | *40,01%* | 4,54 | *40,42%* | 5,12 | *44,34%* | 5,79 | *49,10%* | 6,54 | *55,57%* |
| Charges financières | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Amortissement net | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| * autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes | 0,55 | - | 0,47 | - | 0,32 | - | 0,38 | - | - | - |
| Sous total CHARGES INTERNES | 0,55 | *4,75%* | 0,47 | *4,20%* | 0,32 | *2,80%* | 0,38 | *3,21%* | - | - |
| TOTAL DES CHARGES | 5,20 | *44,76%* | 5,01 | *44,62%* | 5,45 | *47,15%* | 6,17 | *52,31%* | 6,54 | *55,57%* |
| RESULTAT COURANT | 6,42 | *55,24%* | 6,22 | *55,38%* | 6,11 | *52,85%* | 5,63 | *47,69%* | 5,23 | *44,43%* |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | - | - | - | - | - | - | | - | - | - |
| Charges exceptionnelles | - | - | - | - | 0,10 | - | - | - | - | - |
| Produits exceptionnels | 0,04 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL | 0,04 | *0,32%* | - | - | -0,10 | *-0,89%* | - | - | - | - |
| RESULTAT | 6,45 | *58,62%* | 6,22 | *55,38%* | 6,00 | *51,97%* | 5,63 | *47,69%* | 5,23 | *44,43%* |
| dont : | - | - | - | - | - | - | - | - | | - |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 5,90 | - | 6,00 | - | 6,00 | - | 6,00 | - | 6,00 | - |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 5,81 | - | 5,91 | - | 5,91 | - | 5,93 | - | 6,00 | - |
| REPORT A NOUVEAU ANNUEL | 0,55 | *4,77%* | 0,22 | *1,98%* | - | *0,04%* | -0,37 | *-3,16%* | -0,77 | - |
| REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| REPORT A NOUVEAU CUMULE* | 2,04 | *17,57%* | 2,26 | *20,14%* | 2,27 | *19,63%* | 1,90 | *16,06%* | 1,12 | - |

*(*) 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 |
|---|---|---|---|---|
| 2024 | 512 046 € | 284 560 € | 58 435 € | 55,57% |

*[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 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice | 1,49 | 2,04 | 2,26 | 2,27 | 1,90 |
| Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF | 5,90 | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| Résultat de l'exercice | 6,45 | 6,22 | 6,00 | 5,63 | 5,23 |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice* | 2,04 | 2,26 | 2,27 | 1,90 | 1,12 |

**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 | 21 185 350,89 | - | 21 185 350,89 |
| + 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 | -12 594 980,37 | 19 959,09 | -12 614 939,46 |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 147 786,52 | 19 959,09 | 127 827,43 |

## 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.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

| En euros | 31/12/2023 | 31/12/2024 | Var. 2023/2024 |
|---|---|---|---|
| | Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023 | | |
| Valeur comptable / part | 424,60 | 423,83 | -0,18% |
| Valeur de réalisation / part | 401,61 | 397,39 | -1,05% |
| Valeur de reconstitution / part | 487,44 | 482,42 | -1,03% |

| | 31/12/2023 | | | 31/12/2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 17 240 000 | 17 240 000 | 18 260 458 | 17 110 000 | 17 110 000 |
| Montant des droits et frais d'acquisitions | - | - | 1 189 560 | - | - | 1 180 590 |
| - Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| - Provision pour gros entretien | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | 18 240 499 | 17 240 000 | 18 429 560 | 18 260 458 | 17 110 000 | 18 290 590 |
| Autres immobilisations | - | - | - | - | - | - |
| Agencements | - | - | - | - | - | - |
| Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours sur promesses de vente | - | - | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | - | - | - | 928 | 928 | 928 |
| Liquidités nettes à investir | 230 234 | 230 234 | 230 234 | 175 828 | 175 828 | 175 828 |
| SOUS TOTAL | 230 234 | 230 234 | 230 234 | 176 755 | 176 755 | 176 755 |
| Commission de souscription | - | - | 2 544 517 | - | - | 2 518 274 |
| Amortissements | - | - | - | - | - | - |
| SOUS TOTAL | - | - | 2 544 517 | - | - | 2 518 274 |
| VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE | 18 470 733 | 17 470 234 | 21 204 311 | 18 437 214 | 17 286 755 | 20 985 620 |
| Nombre de parts sociales au 31/12/2024 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 | 43 501 |

## FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

| | |
|---|---|
| Revenus fonciers bruts | 11,43 € |
| - Frais et charges déductibles | -4,62 € |
| = Revenus fonciers nets | 6,80 € |
| Produits financiers | 0,01 € |
| Rappel Dividende | 6,00 € |

**Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :** Revenu imposable : 5,23 €

## 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 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 POUR 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 les modifications 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. Cela permettra d'éviter 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 19 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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, ainsi que sur les comptes 2024 et les perspectives 2025.

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 2024, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 91%. Au 31 décembre 2024, sur les 80 lots disponibles à la location, 74 étaient loués.

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 227 486,53 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 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 ramené à 48 987,92 €[1] soit 1,12 € 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.

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 19 mars 2025,
Pour le Conseil de Surveillance
M. Alain GRANGE CABANE
Président du Conseil de Surveillance

*(1) Le report à nouveau s'élève en réalité à 48 927,92 €.*

**IMPORTANT :**
**Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**
**Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.**

# 4. 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 2024

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 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 22 mai 2025*
*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 2024

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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 informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, deux types de 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 2024, votre société a comptabilisé en charges :

• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;

• Au titre des commissions de gestion la somme de 58 435,34 €.

*Paris La Défense, le 22 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...) | - | - | - | - |
| 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 | 17 240 000,00 | 18 260 458,46 | 17 110 000,00 |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 1 | 18 240 499,37 | 17 240 000,00 | 18 260 458,46 | 17 110 000,00 |
| 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 | 17 240 000,00 | 18 260 458,46 | 17 110 000,00 |
| 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 | - | - | 927,67 | 927,67 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 1 | - | - | 927,67 | 927,67 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 254 301,45 | 254 301,45 | 272 724,16 | 272 724,16 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -77 224,01 | -77 224,01 | -113 374,31 | -113 374,31 |
| Autres créances | 404 961,75 | 404 961,75 | 385 460,20 | 385 460,20 |
| Avances et acomptes versés | - | - | - | - |
| Fournisseurs débiteurs | 17 628,30 | 17 628,30 | 15 992,63 | 15 992,63 |
| Créances Fiscales | 12 467,17 | 12 467,17 | 12 296,29 | 12 296,29 |
| Associés opération sur capital | 1 584,31 | 1 584,31 | - | - |
| Débiteurs divers | 373 281,97 | 373 281,97 | 357 171,28 | 357 171,28 |
| Dépréciation des débiteurs divers | - | - | - | - |
| SOUS-TOTAL 2 | 582 039,19 | 582 039,19 | 544 810,05 | 544 810,05 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 220 150,61 | 220 150,61 | 273 975,06 | 273 975,06 |
| SOUS-TOTAL 3 | 220 150,61 | 220 150,61 | 273 975,06 | 273 975,06 |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 802 189,80 | 802 189,80 | 819 712,78 | 819 712,78 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -65 451,65 | -65 451,65 | -68 370,86 | -68 370,86 |
| Dettes d'exploitation | -126 809,05 | -126 809,05 | -128 312,52 | -128 312,52 |
| Dettes diverses | -379 695,19 | -379 695,19 | -446 274,05 | -446 274,05 |
| Fournisseurs d'immobilisation | - | - | - | - |
| Dettes Fiscales | -23 513,54 | -23 513,54 | -19 986,82 | -19 986,82 |
| Locataires créditeurs | -22 745,99 | -22 745,99 | -22 860,14 | -22 860,14 |
| Associés, dividendes à payer | -65 133,67 | -65 133,67 | -65 254,60 | -65 254,60 |
| Créditeurs divers | -268 301,99 | -268 301,99 | -338 172,49 | -338 172,49 |
| SOUS-TOTAL 4 | -571 955,89 | -571 955,89 | -642 957,43 | -642 957,43 |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | -571 955,89 | -571 955,89 | -642 957,43 | -642 957,43 |
| 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 | 18 470 733,28 | - | 18 437 213,81 | - |
| VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE | - | 17 470 233,91 | - | 17 286 755,35 |

## 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 | 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 | 98 670,89 | -16 223,50 | - | 82 447,39 |
| SOUS-TOTAL 3 | 98 670,89 | -16 223,50 | - | 82 447,39 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2024 | - | - | 227 486,53 | 227 486,53 |
| Acomptes sur distribution 2024 | - | - | -261 006,00 | -261 006,00 |
| Résultat de l'exercice 2023 | 244 782,50 | -244 782,50 | - | - |
| Acomptes sur distribution 2023 | -261 006,00 | 261 006,00 | - | - |
| SOUS-TOTAL 4 | -16 223,50 | 16 223,50 | -33 519,47 | -33 519,47 |
| TOTAL GENERAL | 18 470 733,28 | - | -33 519,47 | 18 437 213,81 |

## ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

Néant.

## 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 | 492 723,80 | - | 497 479,45 | - |
| Charges facturées | 12 065,25 | - | 11 986,13 | - |
| Produits des participations contrôlées | - | - | - | - |
| Produits annexes | 4 655,56 | - | 1 963,47 | - |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | - | - | - | - |
| Transfert de charges immobilières | - | - | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS | - | 509 444,61 | - | 511 429,05 |
| Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 12 065,25 | - | 11 986,13 | - |
| Travaux de gros entretiens | - | - | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 27 543,36 | - | 15 716,64 | - |
| 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 | 26 364,33 | - | 29 269,55 | - |
| Commissions et honoraires | 18 479,48 | - | 17 298,25 | - |
| Frais de contentieux | 8 908,94 | - | 12 609,60 | - |
| Impôts et taxes | 57 853,32 | - | 52 503,54 | - |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | - | - | - | - |
| TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES | - | 151 214,68 | - | 139 383,71 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | - | 358 229,93 | - | 372 045,34 |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | - | - | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - | - | - |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 7 126,60 | - | 960,95 | - |
| Reprise de provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Transfert de charges d'exploitation | - | - | - | - |
| Autres produits | 1,29 | - | 1,51 | - |
| TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 7 127,89 | - | 962,46 |

| COMPTE DE RESULTAT (suite) | 31/12/2023 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| Charges d'exploitation de la société | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 58 387,10 | - | 58 435,34 | - |
| Honoraires | 28 038,23 | - | 28 260,00 | - |
| Frais assemblée et de conseils | 8 674,97 | - | 6 939,13 | - |
| Services bancaires | 0,40 | - | - | - |
| Cotisations et contributions | 11 180,49 | - | 9 505,37 | - |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | - | - | - | - |
| Provisions pour créances douteuses | 16 463,95 | - | 37 111,25 | - |
| Autres provisions d'exploitation | - | - | - | - |
| Autres charges | 6 582,78 | - | 5 887,18 | - |
| TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION | - | 129 327,92 | - | 146 138,27 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | - | -122 200,03 | - | -145 175,81 |
| Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - | - | - |
| Autres produits financiers | 8 752,60 | - | 617,00 | - |
| Reprise de provisions sur charges financières | - | - | - | - |
| TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS | - | 8 752,60 | - | 617,00 |
| 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 | - | 8 752,60 | - | 617,00 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | - | - | - | - |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | - | - | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - | - | - |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | - | - | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - | - | - |
| TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - | - | - |
| RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE] | - | 244 782,50 | - | 227 486,53 |

# 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.

**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 : ..... 18 260 458,46 €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... - €

**Provisions liées aux placements immobiliers**
Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024.

**Immobilisations financières**
Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 927,67 €
- Dépôt de garantie : ..... 927,67 €
- Amortissement aug. de capital : ..... - €

**Créances locataires & Autres créances**
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
- Locataires : ..... 82 140,30 €
- Locataires douteux : ..... 190 583,86 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -113 374,31 €
- Fournisseurs débiteurs ..... 15 992,63 €
- Créances fiscales : ..... 12 296,29 €
- Débiteurs divers : ..... 357 171,28 €

**Valeurs de placement et disponibilités**
La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :
- Disponibilités en banque : ..... 273 975,06 €

**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. ..... - €
- Intérêts courus non échus. ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 68 370,86 €

**Dettes d'exploitation :**
- Dettes fournisseurs ..... 3 327,77 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 124 984,75 €

**Dettes diverses**
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 22 860,14 €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales. ..... 19 986,82 €
- Associés ..... 65 254,60 €
  - *dont dividendes du 4ème trimestre* ..... *65 251,50 €*
  - *dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions* ..... *-11 854,81 €*
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes). ..... 116 303,40 €
- Autres dettes diverses ..... 221 869,09 €

**Compte de régularisation actif et passif**
- Produits constatés d'avance : ..... - €

| Etat de l'actif immobilisé | Exercice N-1 31 décembre 2023 | Entrées | Sorties | Exercice N 31 décembre 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 18 240 499 € | 19 959 € | - | 18 260 458 € |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| Honoraires assistances/travaux | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - | - | - |
| **Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisation financières | - | 928 € | - | 928 € |

| Etat des amortissements et provisions | Exercice N-1 31 décembre 2023 | Dotations | Reprises | Exercice N 31 décembre 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Immobilisation incorporelles | - | - | - | - |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | - | - | - | - |
| Agencements et installations | - | - | - | - |
| **Créances** | | | | |
| Créances douteuses | -77 224 € | -37 111 € | 961 € | -113 374 € |
| **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 | 2 984 967,50 € | - |
| Frais constitution | - | 2 000,09 € |
| Frais acquisitions | - | 507 948,16 € |
| Frais fusion | | 32 053,75 € |
| Frais acquisitions sur actifs vendus | - | - |
| Commission de souscription | - | 2 255 063 € |
| Ecarts sur remboursements de parts | - | - |
| Solde non affecté de la prime d'émission | 187 902,50 € | - |

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

**Résultat de l'exercice**
Report à nouveau à l'ouverture ..... 82 447,39 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :. ..... 227 486,53 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :. ..... 195 754,50 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :. ..... 65 251,50 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 48 927,92 €

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

**Autres engagements hors bilan**
Au 31 décembre 2024, 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 : ..... 497 479,45 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 11 986,13 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 1 963,47 €
- 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 2024 à :. . . . . - €

On distingue :

· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . 11 986,13 €
*- dont charges récupérables : . . . . . - €*
*- dont taxes récupérables :. . . . . 15 339,02 €*
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . 15 716,64 €
· les gros travaux et réparations : . . . . . - €
· le poste « autres charges immobilières » :. . . . . 111 680,94 €
*- dont taxes non récupérables : . . . . . 52 503,54 €*
*- dont charges locatives et copropriétés non récupérées. . . . . 29 269,55 €*
*- dont frais d'actes et de contentieux . . . . . 12 609,60 €*
*- dont honoraires de relocation . . . . . 6 851,34 €*
*- dont honoraires d'expertise . . . . . 7 536,35 €*
*- dont honoraires divers . . . . . 2 910,56 €*

**Produits d'exploitation**

Ils sont constitués principalement par :
· les reprises pour risques et charges :. . . . . - €
· les autres produits :. . . . . 962,46 €
· les transferts de charges : . . . . . - €

**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: . . . . . 58 435,34 €

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 : . . . . . - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 50 591,68 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes. . . . . 10 148,00 €
· de frais d'actes et contentieux . . . . . -121,33 €
· des honoraires divers . . . . . 18 233,33 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . . . 4 760,98 €
· de frais postaux . . . . . 2 178,15 €
· de services bancaires . . . . . - €
· du coût du dépositaire . . . . . 8 549,17 €
· de la cotisation AMF. . . . . 163,66 €
· de la CFE. . . . . 792,54 €
· des jetons de présence . . . . . - €
· des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
· de la TVA non récupérable . . . . . 5 886,68 €
· des charges de gestions courantes . . . . . 0,50 €

**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 :. . . . . 37 111,25 €
· la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

**Produits financiers**

Ils sont constitués principalement par :
· les autres produits financiers . . . . . 617,00 €

**Charges financières**

Elles sont constituées essentiellement de :
· Charges d'intérêts des emprunts. . . . . - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

| Adresse | Date d'acquisition | Surface (m²) | Acquisitions immobilisées hors travaux | Travaux immobilisés au 31/12/2024 | Total immobilisations locatives en 2024 | 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 | 1 219 659 | 1 868 659 | 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 | 2 314 088 | 3 239 088 | 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) 2-4-6, 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 | 1 600 197 | 1 925 197 | 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 | 12 630 939 | 18 260 458 | - | - | 17 110 000 |

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.

# 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,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

**Assemblée Générale Extraordinaire**

- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Modification statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

## PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 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 : ..... 227 486,53 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 82 447,39 €
- Total Bénéfice distribuable : ..... 309 933,92 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 261 006 € et la différence au report à nouveau soit 48 927,92 €.

**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 18 437 214 €, soit 423,83 € par part,
- La valeur de réalisation de 17 286 755 €, soit 397,39 € par part
- La valeur de reconstitution de 20 985 620 €, soit 482,42 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

**HUITIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

## PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

**NEUVIÈME 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 l'article XXIV 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 XXIV 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 correspondance, 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 XXIV 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 présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 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 intervalle 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. »

**DIXIÈME RESOLUTION**
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

**ONZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance**
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 règles de composition du conseil de surveillance.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

**Ancienne rédaction :**
« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

**Nouvelle rédaction :**
« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »
L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

**ONZIÈME RESOLUTION**
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.

**DOUZIÈME 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.

# 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.



Urban Premium

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