Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM



Rapport annuel
Exercice 2023

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

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 du Conseil de Surveillance 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 8

4. Compte de l'exercice 2023 10

5. Ordre du jour et projets de résolutions 14

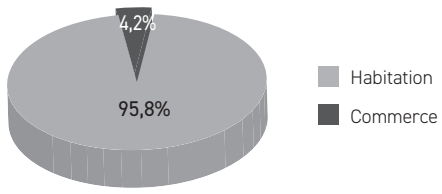
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2023

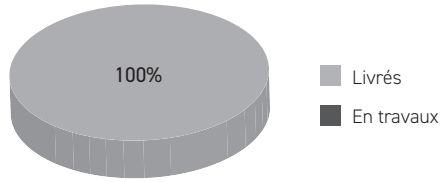
Date de création	22/05/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	513
Capital	26 437 988 €
Valeur de réalisation*	25 800 006,94 € (417,67 € par part)
Valeur de reconstitution*	31 347 026,66 € (507,47 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 427
Nombre de logements	79
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	81
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier moyen	95,1%
Résultat par part	6,35 €
Dividende brut par part	6,24 €
Dividende net par part	6,21 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	0,88 €

Composition du patrimoine immobilier

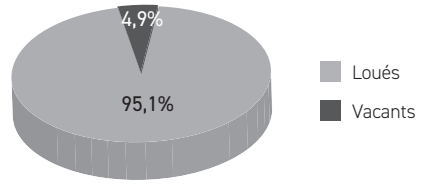
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2023)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2023



	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	680 172	11,01	730 742	11,83
dont loyers	629 389	10,19	691 399	11,19
Charges	339 307	5,49	338 804	5,48
Résultat	340 865	5,52	391 938	6,35
Bénéfice distribuable	430 574	6,97	439 532	7,12
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	26 662 564	431,64	26 669 051	431,74
Immobilisations locatives	26 722 859	432,61	26 744 066	432,96
Dettes bancaires	-	-	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	26 007 903	421,04	25 875 022	418,89
Valeur comptable	26 662 564	431,64	26 669 051	431,74
Valeur de réalisation	25 947 608	420,06	25 800 007	417,67
Valeur de reconstitution	31 525 174	510,36	31 347 027	507,47
Surface du patrimoine (m²)	5 427	-	5 427	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	94%	-	95,1%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	382 980	6,20	385 451	6,24
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%	25 875 022
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**25 875 022**

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]	92,57%	23 933 004,39
BUREAUX	-	-
COMMERCES	7,43%	1 921 461,81
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**25 854 466,20**

[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%	20 555,80
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**20 555,80**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9 % (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

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

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

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5 %. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnées à taux de 3,5 %. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[1].

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18 % sur un an) et les prix (-2 % sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3 % en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5 % sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2 % et 4,9 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

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

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

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM

Au 31 décembre 2023, 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 2023, il y a eu 9 libérations d'appartements et 17 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2023 est de 100%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 95,1%.

PERSPECTIVES 2024 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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	504	506	510	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

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	1,85	4,40	5,95	6,20	6,24
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,37%	0,88%	1,19%	1,24%	1,25%
RAN cumulé	0,33	1,19	1,45	0,77	0,88

MARCHE DES PARTS

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

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

** Hors décès et succession.*

INVESTISSEMENTS 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2023

En 2023, 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 2023

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	14
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	26/06/2019	9	9
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**	**81**

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 391 938,03 € soit 6,35 €/part.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 385 451,04 € soit 6,24 €/part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023, au compte de report à nouveau qui sera porté à 54 081,02 € soit 0,88 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN 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 Av du six 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) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	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 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	5,76	-	9,71		10,67		10,26		11,28	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-		-		-		0,20	
TOTAL DES REVENUS	5,76	*100%*	9,71	*100%*	10,67	*100%*	10,26	*100%*	11,48	*100%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,80	-	1,19	-	1,37	-	-1,41	-	-1,46	-
Autres frais de gestion	0,92	-	1,33	-	1,14	-	-1,07	-	-1,02	-
Charges locatives non récupérées	2,03	-	1,57	-	1,64	-	-2,68	-	-2,50	-
Sous total CHARGES EXTERNES	3,75	*65,1%*	4,09	*42,2%*	4,14	*38,8%*	-5,15	*-50,2%*	-4,99	*-43,4%*
Charges financières	-	-	-	-	0,09	-	-0,03	-	-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	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,05	*0,9%*	0,40	*4,2%*	0,33	*3,1%*	0,41	*4,0%*	-0,15	*-1,3%*
TOTAL DES CHARGES	3,80	*66,0%*	4,50	*46,3%*	4,47	*41,9%*	-4,74	*-46,2%*	-5,14	*-44,7%*
RESULTAT COURANT	1,96	*34,0%*	5,21	*53,7%*	6,20	*58,1%*	5,52	*53,8%*	6,35	*55,3%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	0,05	-	0,01	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	0,05	*0,5%*	0,01	*0,1%*	-	-	-	-
RESULTAT	1,96	*34,0%*	5,25	*54,1%*	6,21	*58,2%*	5,52	*53,8%*	6,35	*55,3%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	1,85	-	4,40	-	5,95	-	6,20	-	6,24	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,11	*1,9%*	0,85	*8,8%*	0,26	*2,5%*	-0,68	*-6,6%*	0,11	*0,9%*
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,33	-	1,19	-	1,45	-	0,77	-	0,88	-

(*) 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
2023	709 272 €	317 334 €	90 332 €	*44,74%*

[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	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,22	0,33	1,19	1,45	0,77
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	1,85	4,40	5,95	6,20	6,24
Résultat de l'exercice	1,96	5,25	6,21	5,52	6,35
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,33	1,19	1,45	0,77	0,88

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	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	-13 558 871,91	-24 466,69	-13 583 338,60
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-125 473,59**	**-24 466,69**	**-149 940,28**

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2023 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023, par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	11	5	6	7	2	31
Montant total des factures concernées TTC	10 051,50	548,12	96 718,10	-1 341,81	26 296,52	132 272,43
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	3,05%	0,17%	29,31%	-0,41%	7,97%	40,08%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2023.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	431,64	431,74	0,02%
Valeur de réalisation / part	420,06	417,67	-0,57%
Valeur de reconstitution / part	510,36	507,47	-0,57%

en Euros	31/12/2022			31/12/2023		
	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	26 699 044	25 984 088	25 984 088	26 723 511	25 854 466	25 854 466
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 794 545	-	-	1 785 377
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	26 699 044	25 984 088	27 778 633	26 723 511	25 854 466	27 639 843
Autres immobilisations	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-17 585	-17 585	-17 585	-20 844	-20 844	- 20 844
SOUS TOTAL	23 815	23 815	23 815	20 556	20 556	20 556
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	-60 295	-60 295	-60 295	-75 015	-75 015	-75 015
SOUS TOTAL	-60 295	-60 295	-60 295	-75 015	-75 015	-75 015
Commission de souscription	-	-	3 783 017	-	-	3 761 639
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 783 017	-	-	3 761 639
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	26 662 564	25 947 608	31 525 170	26 669 051	25 800 007	31 347 027
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,47 €
- Frais et charges déductibles	-4,00 €
= Revenus fonciers nets	7,47 €
Produits financiers	0,20 €
Rappel Dividendes	6,24 €

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

Revenu imposable : . . . . . 6,35 €

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

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni le 16 novembre 2023 et le 28 février 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2023 et les perspectives 2024.

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 2023, la SCPI URBAN VITALIM a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 96,3%. Au 31 décembre 2023, sur les 81 lots disponibles à la location, 81 étaient loués.

Le résultat comptable de la SCPI URBAN VITALIM s'établit au 31/12/2023 à 391 938,03 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 385 451,04 €, soit 6,24 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 54 081,02 € soit 0,88 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

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

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

Le 28 février 2024
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.

3. 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 2023
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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile

de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

• il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

• il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

• il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

• il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 avril 2024
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 2023

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 2023, votre société a comptabilisé en charges :

• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;

• Au titre des commissions de gestion la somme de 90 331,96 € ;

• Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;

• Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 25 avril 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	41 400	23 815,40	41 400	20 555,80
Amortissements droits réels	-17 584,60	-	-20 844,20	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	26 699 043,91	25 984 087,60	26 723 510,60	25 854 466,20
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 722 859,31	26 007 903	26 744 066,40	25 875 022
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	26 722 859,31	26 007 903	26 744 066,40	25 875 022
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	864,06	864,06	1 768,04	1 768,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	864,06	864,06	1 768,04	1 768,04
Créances				
Locataires et comptes rattachés	42 975,13	42 975,13	39 696,66	39 696,66
Provisions pour dépréciation des créances	-2 670,97	-2 670,97	-3 028,19	-3 028,19
Autres créances	471 561,10	471 561,10	663 118,44	663 118,44
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	3 428,99	3 428,99	3 661,72	3 661,72
Créances Fiscales	7 426,78	7 426,78	15 058,17	15 058,17
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	460 705,33	460 705,33	644 398,55	644 398,55
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	511 865,26	511 865,26	699 786,91	699 786,91
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	566 268,90	566 268,90	447 546,09	447 546,09
SOUS-TOTAL 3	566 268,90	566 268,90	447 546,09	447 546,09
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 078 998,22	1 078 998,22	1 149 101,04	1 149 101,04
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-351 141,70	-351 141,70	-353 939,11	-353 939,11
Dettes d'exploitation	-154 445,96	-154 445,96	-157 977,45	-157 977,45
Dettes diverses	-633 735,52	-633 735,52	-712 229,54	-712 229,54
Fournisseurs d'immobilisation	-81 859,85	-81 859,85	-81 859,85	-81 859,85
Dettes Fiscales	-38 692	-38 692	-373	-373
Locataires créditeurs	-27 117,92	-27 117,92	-21 643,79	-21 643,79
Associés, dividendes à payer	-95 869,05	-95 869,05	-96 873,81	-96 873,81
Créditeurs divers	-390 196,70	-390 196,70	-511 479,09	-511 479,09
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 139 323,18	-1 139 323,18	-1 224 146,10	-1 224 146,10
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	30	30	30	30
TOTAL V - Comptes de régularisation	30	30	30	30
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 662 564,35	-	26 669 051,34	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	25 947 608,04	-	25 800 006,94

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	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	89 709,22	-42 115,19	-	47 594,03
SOUS-TOTAL 3	89 709,22	-42 115,19	-	47 594,03
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	391 938,03	391 938,03
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-385 451,04	-385 451,04
Résultat de l'exercice 2022	340 865,01	-340 865,01	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-382 980,20	382 980,20	-	-
SOUS-TOTAL 4	-42 115,19	42 115,19	6 486,99	6 486,99
TOTAL GENERAL	26 662 564,35	-	6 486,99	26 669 051,34

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	629 389,27	-	691 398,86	-
Charges facturées	13 919,16	-	19 742,50	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	4 133,95	-	5 553,89	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	647 442,38	-	716 695,25
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 919,16	-	19 742,50	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 050,70	-	20 846,30	-
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	42 434,50	-	25 229,25	-
Commissions et honoraires	19 411,43	-	26 976,95	-
Frais de contentieux	1 885,15	-	2 676,89	-
Impôts et taxes	73 745,19	-	78 941,65	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	179 446,13	-	174 413,54
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	467 996,25	-	542 281,71
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	32 599,63	-	1 727,01	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,61	-	0,92	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	32 601,24	-	1 727,93
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	86 853,58	-	90 331,96	-
Honoraires	31 199	-	31 836,70	-
Frais assemblée et de conseils	13 886,10	-	12 142,31	-
Services bancaires	-	-	-	-
Cotisations et contributions	11 066,14	-	11 056,88	-

Dotation aux amortissements d'exploitation	3 259,60	-	3 259,60	-
Provisions pour créances douteuses	2 127,42	-	2 084,23	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 875,10	-	8 128,44	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	158 266,94	-	158 840,12
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-125 665,70	-	-157 112,19
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	127,97	-	12 318,51	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	127,97	-	12 318,51
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 593,51	-	5 550	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	1 593,51	-	5 550
Résultat financier	-	-1 465,54	-	6 768,51
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]	-	340 865,01	-	391 938,03

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et construction locatives : ..... 26 723 510,60 €
- Agencements et installations : ..... - €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 20 555,80 €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : ..... - €

Immobilisations financières autres que les titres de participations :. 1 768,04 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :. . . .

- Locataires : ..... 11 479,54 €
- Locataires douteux : ..... 28 217,12 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - 3 028,19 €
- Créances fiscales : ..... 15 058,17 €
- Débiteurs divers : ..... 644 398,55 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 3 661,72 €

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

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 447 546,09 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. . . . . 300 000 €
- Intérêts courus non échus. . . . . 231 €
- Dépôts de garantie. . . . . 53 707,86 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) . . . . . 21 643,79 €
- Dettes fournisseurs . . . . . 38 336,02 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :* . . . . . - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) . . . . . 119 641,43 €

Dettes diverses

- Dettes fiscales. . . . . 373,00 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. . . . . - €
- Associés . . . . . 723,02 €
- Dividendes du 4e trimestre . . . . . 96 150,79 €
- Dettes sur immobilisations . . . . . 81 859,85 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) . . . . . 511 479,09 €

Compte de régularisation actif et passif

- Ils sont constitués par les produits constatés d'avance . . . . . - 30,00 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	41 400 €	-	-	41 400 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	26 699 043,91 €	24 466,69 €	-	26 723 510,60 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	-17 585 €	-3 260 €	-	-20 844 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-2 671 €	-2 084 €	1 727 €	-3 028 €
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 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 47 594,03 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :. . . . . 391 938,03 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 287 852,86 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : . . . . . 97 598,18 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . . . . . 54 081,02 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2023, la SCPI a 30 € 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 »**	-	-	-	-
Total	-	-	300 000 €	300 000 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	114 978
Travaux restant a payer - Immeuble Toulon Hoche	114 978
DETTES GARANTIES	300 000
Emprunt NANCY	300 000

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : . . . . . 691 398,86 €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . 19 742,50 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : . . . . . 5 553,89 €
- 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 2023 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . 19 742,50 €
  - *dont charges récupérables :*. . . . . - €
  - *dont taxes récupérables :* . . . . . *19 742,50 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . . 20 846,30 €
- les gros travaux et réparations : . . . . . - €
- le poste « autres charges immobilières » :. . . . . 133 824,74 €

- dont taxes non récupérables : ..... 78 941,65 €
- dont les honoraires de relocation :..... 13 718,72 €
- dont les honoraires d'expertise : .....5 807,68 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées ..... 25 229,25 €
- dont frais d'actes et de contentieux..... 2 676,89 €
- dont honoraires divers ..... 7 450,55 €

Produits d'exploitation

· Ecart de règlement TVA + Solde redditions non réalisées ..... *0,92 €*
· Reprise de provisions sur créances locataires.....*1 727,01 €*

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2023 : ..... *90 331,96 €*

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

· frais de souscription : .....- €

Les diverses charges d'exploitation, soit 63 164,33 €, sont constituées notamment :

· des honoraires du commissaire aux comptes..... 11 836,70 €
· de frais d'actes et contentieux.....- €
· des honoraires divers..... 20 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 13 450,59 €
· de frais postaux.....-1 308,28 €
· de services bancaires.....- €
· du coût du dépositaire ..... 10 350,00 €
· de la cotisation AMF.....240,88 €
· de la CFE .....466,00 €
· des jetons de présence.....- €
· des pertes sur créances irrécouvrables.....- €
· de la TVA non récupérable..... 8 128,44 €
· des charges diverses .....- €
· des charges de gestions courantes .....- €

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 : ..... 2 084,23 €
· la dotation pour risques et charges, soit :.....- €

Produits et charges financiers

· Produits financiers :..... 12 318,51 €
· Charges financières :.....-5 550,00 €
- dont intérêts d'emprunts :.....-5 550,00 €

Produits et charges exceptionnels

· Produits exceptionnels : .....- €
· Charges exceptionnelles :.....- €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisation locatives en 2023	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
NANCY (54) - 7, rue de la Salle	03/12/2015	544 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	492 291	1 954 411	2 446 702	29/02/2017	29/12/2017	-
BORDEAUX (33) - 19/21 rue Paul Louis Lande	25/04/2016	820 m² et 475 m² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 229 302	46 499	5 275 800	23/07/2014	21/12/2016	-
TOULON (83) - 16, rue Peiresc	16/12/2016	520 m² (dont 94 m² de commerce) et 21 m² de balcons	975 820	1 471 529	2 447 349	29/05/2017	17/11/2019	-
CAEN (14) - 17, avenue du Six Juin	28/02/2017	1 476 m² (dont 622 m² de commerce) et 37 m² de balcons	2 280 000	3 271 087	5 551 087	29/09/2017	18/12/2018	-
BORDEAUX (33) - 35/37, rue Gouffrand	30/03/2017	623 m² et 125 m² d'annexes composées de terrasses	1 199 900	2 902 472	4 102 372	08/01/2018	26/06/2019	-
TOULON (83) - 5, rue Hoche	13/12/2017	1 075 m² et 254 m² de terrasses	1 362 400	3 937 343	5 299 743	20/03/2018	23/06/2020	-
CHARTRES (28) - 41 bis/43, rue du Docteur Manoury	29/12/2017	369 m²	1 600 459	0	1 600 459	22/03/2016	01/12/2017	-
TOTAL	**-**	**-**	**13 140 172**	**13 583 340**	**26 723 512**	**-**	**-**	**25 854 466**

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	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisation locatives en 2023	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) 7 rue de la Salle (Parking)	41 400	-	41 400	-	-
TOTAL	**41 400**	**-**	**41 400**	**20 556**	**1 418**

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

· Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
· Approbation des conventions réglementées,
· Quitus à la Société de Gestion,
· Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
· Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
· Approbation des valeurs de la SCPI,
· Indemnité du Conseil de Surveillance,
· Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLEE GENERALE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2023

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2023 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion
L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :
- Résultat de l'exercice 2023 : 391 938,03 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 47 594,03 €
- Total Bénéfice distribuable : 439 532,06 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 385 451,04 € 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 26 669 051,34 €, soit 431,74 € par part,
- La valeur de réalisation de 25 800 006,94 €, soit 417,67 € par part
- La valeur de reconstitution de 31 347 026,66 €, soit 507,47 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

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.

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.



Urban Premium

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