Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°3



Rapport annuel
Exercice 2023

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016

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 PRESTIGIMMO N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX » ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».
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°16-06 du 17/06/2016.

Date de création : 16/06/2016

Date d'expiration : 15/06/2031

Numéro RCS : Paris 821 001 856

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 Paris

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Renaud GABAUDE

Membres
M. Frédéric BODART
M. Jean-Paul BURLE
M. Jacques DESMYTTERE
M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE
M. Éric SCHWARTZ
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 PRESTIGIMMO N°3 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapports du conseil de surveillance 8

3. Rapport du commissaire aux comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 EN BREF

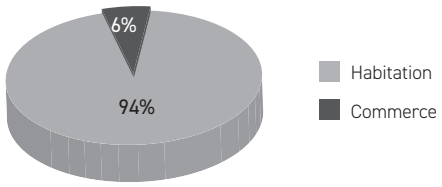
Situation au 31/12/2023

Date de création	16/06/2016
Régime	Malraux
Nombre de parts	61 797
Nombre d'associés	867
Capital (nominal)	25 738 036,84 €
Valeur de réalisation*	24 842 848 € (402,01 € par part)
Valeur de reconstitution*	30 192 548 € (488,58 € par part)
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5353 m²
Nombre de logements	86
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	85
Nombre de locataires cibles	89
Taux d'occupation financier moyen	94,6%
Résultat par part	7,07 €
Dividende brut par part	7,21 €
Dividende net par part	7,21 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	1,82 €

** Voir glossaire en fin de rapport*

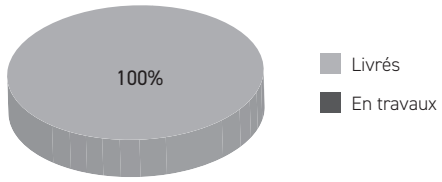
Composition du patrimoine immobilier

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

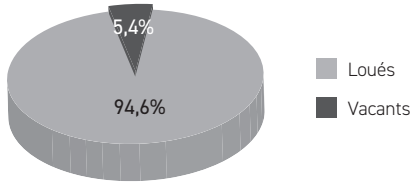


** La valeur vénale rapportée aux immobilisations*

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



• Taux d'occupation financier



CHIFFRES CLES	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	747 428	12,09	822 813	13,31
dont loyers	711 737	11,52	761 356	12,32
Charges	303 908	4,92	386 023	6,25
Résultat	443 520	7,18	436 790	7,07
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	25 738 037	416,49	25 738 037	416,49
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	25 863 131	418,52	25 854 365	418,38
Immobilisations locatives	25 739 198	416,51	25 751 137	416,71
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	61 797	-	61 797	-
Nombre d'associés	859	-	867	-
Capitalisation	30 468 153	-	30 468 153	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	24 621 184	-	24 739 620	-
Valeur comptable	25 863 131	418,52	25 854 365	418,38
Valeur de réalisation	24 745 117	400,43	24 842 848	402,01
Valeur de reconstitution	30 056 940	486,38	30 192 548	488,58
Surface du patrimoine (m²)	5353 m²	-	5353 m²	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	91%	-	95%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	444 938	7,20	445 556	7,21
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	13,18%	3 260 000,00 €
PARIS	-	-
PROVINCE	86,82%	21 479 620,00 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	24 739 620,00 €

Valeur vénale par type de locaux :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	94%	23 259 620,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	6%	1 480 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	24 739 620,00 €

Immobilisations incorporelles :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	8 637,78 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	8 637,78 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Avec une polarisation de l'impact sur le secteur tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.
Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et aux nouvelles contraintes règlementaires.
L'offre de l'immobilier ancien a ainsi été réduite par l'intégration progressive des critères extra-financiers tels que les DPE (Diagnostic de performance énergétique) dont le calendrier a été fixé par la loi climat et résilience.
Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Par ailleurs l'indexation des loyers s'est maintenue au taux plafonné de 3,5%.
Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction en 2023, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7%) et 19,0% de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[1].
D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18% sur un an) et les prix (-2% sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Dijon ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2% et 1,8% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

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

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.
Concernant l'activité de l'année 2023, il y a eu 25 libérations d'appartements et 29 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2023 est de 95,5%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 94,6 %.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 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 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.
Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.
Votre investissement est éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans).
Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés[1]	854	856	-	860	867
Nombre de parts	61 797	61 797	61 797	61 797	61 797
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	25 738 037	25 738 037	25 738 037	25 738 037	25 738 037
Prime d'émission en euros	4 730 116	4 730 116	4 730 116	4 730 116	4 730 116
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 468 153	30 468 153	30 468 153	30 468 153	30 468 153
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de succession.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2017.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	0,10	3,00	6,70	7,20	7,21
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,02%	0,60%	1,34%	1,44%	1,44%
RAN cumulé	0,11	0,98	1,99	1,96	1,82

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.			
2019	-	-	-	N/S	-	-
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-

***** Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2023

Durant l'exercice 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
BAYONNE (64) - Rue Poissonnerie	26/09/2018	10	10
NANCY (54) - Rue des 4 églises	22/05/2018	7	7
ARLES (13) - Rue de l'Amphithéâtre	26/06/2019	10	10
MEAUX (77) - Rue du Général Leclerc	29/01/2020	10	9
TOURS (37) - Rue du Cygne	30/01/2020	12	12
METZ (57) - Rue Pierre Perrat	Bât. A : 16/12/2019 Bât. B : 18/06/2020	26	24
NIMES (30) - Rue Bat d'Argent	Tranche 1 : 18/03/2021 Tranche 2 : 27/05/2021	10	9
AUXERRE (89)	31/05/2022	4	4
TOTAL		**89**	**85**

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 436 790,03 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 445 556,37 €.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 112 494,99 € soit 1,82 € par part.

L'ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est propriétaire de 8 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BAYONNE (64) - 11, rue Poissonnerie	30/12/2016	Résidentiel	683 m² et 75m² de terrasse	1 208 263
NANCY (54) - 48, rue des 4 Églises	29/12/2016	Résidentiel	443 m² (dont 1 parking en amodiation)	661 109
ARLES – 29, rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	Résidentiel	522 m² et 40 m² de terrasse	855 000
MEAUX (77) - 54, rue du Général Leclerc	06/10/2017	Résidentiel et commerce	739 m² (dont 212 m² de commerce) et 87m² de terrasse	750 000
TOURS (37) - 8, rue du Cygne	22/12/2017	Résidentiel	645 m², 36m² de surface inférieur à 1,80m et 39m² de cours ou balcon	1 341 300
METZ (57) - 6/8, rue Pierre Perrat	29/12/2017	Résidentiel et commerce	1 634 m² (dont 272 m² de commerce) et 16m² de surface inférieure 1,80m	2 483 957
NIMES (30) - 16, rue Bat d'Argent	27/12/2018	Résidentiel	500 m² et 53 m² de jardin et terrasse	493 000
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	30/06/2019	Résidentiel	187 m²	121 383
TOTAL		**86 logements 3 locaux commerciaux 37 places de stationnement**	**5 353 m² (dont 484 m² de commerce)**	**7 914 012**

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	2,89	-	7,46	-	11,79	-	11,60	-	12,58	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-		-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	2,89	*100,00%*	7,46	*100,00%*	11,79	*100%*	11,60	*100%*	12,58	*100%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,34	-	1,01	-	1,45	-	1,43	-	1,64	-
Autres frais de gestion	0,62	-	0,89	-	0,92	-	1,04	-	1,09	-
Charges locatives non récupérées	1,70	-	1,79	-	1,50	-	1,78	-	2,82	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,66	*92,10%*	3,68	*49,35%*	3,86	*32,75%*	4,25	*36,66%*	5,55	*44,11%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,01	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-0,10	-	0,21	-	0,16	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,02	*0,62%*	-0,09	*-1,21%*	0,23	*1,93%*	0,17	*1,47%*	0,01	*0,11%*
TOTAL DES CHARGES	2,68	*92,72%*	3,59	*48,14%*	4,09	*34,67%*	4,42	*38,13%*	5,56	*44,22%*
RESULTAT COURANT	0,21	*7,28%*	3,87	*51,86%*	7,70	*65,33%*	7,18	*61,87%*	7,02	*55,78%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	0,05	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	0,05	*0,38%*
RESULTAT	0,21	*7,28%*	3,87	*51,86%*	7,70	*65,33%*	7,18	*61,87%*	7,07	*56,17%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	3,00	-	6,70	-	7,20	-	7,21	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,11	*3,82%*	0,87	*11,66%*	1,00	*8,52%*	-0,02	*-0,20%*	-0,14	*-1,13%*
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,11	*3,82%*	0,98	*13,14%*	1,99	*16,83%*	1,96	*16,91%*	1,82	*14,47%*

(*) Cumulé depuis l'origine et calculé sur le nombre de parts à chaque fin de période.

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	780 632,02	343 841,99	101 135,85	44,05%

[1] Composées des produits locatifs, des produits financiers et des produits exceptionnels

[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	-	0,11	0,98	1,99	1,96
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	0,10	3,00	6,70	7,20	7,21
Résultat de l'exercice	0,21	3,87	7,70	7,18	7,07
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,11	0,98	1,99	1,96	1,82

**Cumulé depuis l'origine et calculé sur le nombre de parts à chaque fin de période - Report à nouveau débiteur soldé par incorporation aux capitaux propres*

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	30 468 152,84 €	-	30 468 152,84 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-4 726 282,69 €	-	-4 726 282,69 €
- Achat d'immeubles et usufruit (brut)	-7 965 907,00 €	13 255,34 €	-7 952 651,66 €
Travaux de restauration	-17 777 533,28 €	-396,43 €	-17 803 647,53 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-1 570,13 €	12 858,91 €	-14 429,04 €

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	7	3	7	3	15	35
Montant total des factures concernées TTC	37 331,36	850,29	5 861,70	1 495,76	28 267,13	73 806,14
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	10,00%	0,23%	1,57%	0,40%	7,57%	19,17%

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.

Les valeurs par part se présentent comme suit :

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	418,52	418,38	-0,04%
Valeur de réalisation / part	400,43	402,01	-0,48%
Valeur de reconstitution / part	486,38	488,58	-0,48%

	31/12/2022			31/12/2023		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	25 739 198	24 621 184	24 621 184	25 756 299	24 739 620	24 739 620
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 704 990	-	-	1 726 594
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	25 739 198	24 621 184	26 326 174	25 756 299	24 739 620	26 466 214
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-5 162	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-5 162	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	867	867	867	736	736	736
Liquidités nettes à investir	123 066	123 066	123 066	102 492	102 492	102 492
SOUS TOTAL	123 933	123 933	123 933	103 228	103 228	103 228
Commission de souscription	-	-	3 606 833	-	-	3 623 106
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 606 833	-	-	3 623 106
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	25 863 131	24 745 117	30 056 940	25 854 365	24 842 848	30 192 548
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	61 797	61 797	61 797	61 797	61 797	61 797

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	13,15 €
- Frais et charges déductibles	-4,69 €
= Revenus fonciers nets	8,46 €
Produits financiers	0,01 €
Rappel Dividende	7,21 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 7,07 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :
Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :
- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la règlementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :
Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :
- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :
Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.
Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni le 21 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

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

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 94,6%. Au 31 décembre 2023, sur les 89 lots disponibles à la location, 85 étaient loués.

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 436 790,03 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 445 556,37 €, soit 7,21 €/part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de prélever la différence sur le compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 112 495,60 € soit 1,82 € 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 21 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Renaud GABAUDE
Président du Conseil de Surveillance

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO N°3 - S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz – 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°3,

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 N°3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 23 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO N°3 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO N°3,

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 103 842,54 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les acquisitions et cessions 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 23 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

	31/12/2022		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	13 800,00	-	13 800,00	-
Amortissements droits réels	-4 242,22	-	-5 162,22	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	25 729 640,28	24 621 183,64	25 742 499,19	24 739 620,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	25 739 198,06	24 621 183,64	25 751 136,97	24 739 620,00
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	25 739 198,06	24 621 183,64	25 751 136,97	24 739 620,00
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	867,07	867,07	736,20	736,20
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	867,07	867,07	736,20	736,20
Créances				
Locataires et comptes rattachés	168 468,04	168 468,04	144 020,97	144 020,97
Provisions pour dépréciation des créances	-25 080,89	-25 080,89	-24 998,57	-24 998,57
Autres créances	264 612,98	264 612,98	393 222,69	393 222,69
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	10 835,31	10 835,31	14 378,94	14 378,94
Créances Fiscales	9 380,56	9 380,56	15 753,06	15 753,06
Associés opération sur capital	868,30	868,30	3 056,70	3 056,70
Débiteurs divers	243 528,81	243 528,81	360 033,99	360 033,99
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	408 000,13	408 000,13	512 245,09	512 245,09
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	297 047,86	297 047,86	260 363,82	260 363,82
SOUS-TOTAL 3	297 047,86	297 047,86	260 363,82	260 363,82
TOTAL III - Actifs d'exploitation	705 915,06	705 915,06	773 345,11	773 345,11
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-91 008,57	-91 008,57	-96 751,26	-96 751,26
Dettes d'exploitation	-116 748,86	-116 748,86	-120 069,29	-120 069,29
Dettes diverses	-374 224,21	-374 224,21	-453 296,39	-453 296,39
Fournisseurs d'immobilisation	-253,00	-253,00	-253,00	-253,00
Dettes Fiscales	-14 138,32	-14 138,32	-21 312,99	-21 312,99
Locataires créditeurs	-13 320,50	-13 320,50	-14 944,65	-14 944,65
Associés, dividendes à payer	-113 535,10	-113 535,10	-114 570,07	-114 570,07
Créditeurs divers	-232 977,29	-232 977,29	-302 215,68	-302 215,68
SOUS-TOTAL 4	-581 981,64	-581 981,64	-670 116,94	-670 116,94
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-581 981,64	-581 981,64	-670 116,94	-670 116,94
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	25 863 131,48	-	25 854 365,14	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	24 745 117,42	-	24 724 411,81

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	25 738 036,84	-	-	25 738 036,84
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	25 738 036,84	-	-	25 738 036,84
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 730 116,00	-	-	4 730 116,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 726 282,69	-	-	-4 726 282,69
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	3 833,31	-	-	3 833,31
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	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	122 679,30	-1 417,97	-	121 261,33
SOUS-TOTAL 3	122 679,30	-1 417,97	-	121 261,33
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	436 790,03	436 790,03
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-445 556,37	-445 556,37
Résultat de l'exercice 2022	443 520,43	-443 520,43	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-444 938,40	444 938,40	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 417,97	1 417,97	-8 766,34	-8 766,34
TOTAL GENERAL	25 863 131,48	-	-8 766,34	25 854 365,14

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

Néant.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
Produits immobiliers				
Loyers	711 736,68	-	761 356,49	-
Charges facturées	23 172,47	-	30 402,98	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	5 164,77	-	15 825,87	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I -Produits immobiliers	-	740 073,92	-	807 585,34
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 172,47	-	30 402,98	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	10 063,00	-	38 531,83	-
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	17 250,63	-	28 069,00	-
Commissions et honoraires	15 960,17	-	25 157,08	-
Frais de contentieux	3 229,80	-	8 192,09	-
Impôts et taxes	63 615,53	-	74 290,17	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II -Charges immobilières	-	133 291,60	-	204 643,15
Résultat de l'activité immobilière		606 782,32		602 942,19
Produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	7 354,07	-	11 778,04	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	-	-	-	-
TOTAL I -Produits d'exploitation	-	7 354,07	-	11 778,04

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	31/12/2022		31/12/2023	
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	88 143,80	-	101 135,85	-
Honoraires	32 449,00	-	31 259,44	-
Frais assemblée et de conseils	9 583,29	-	12 187,57	-
Services bancaires	-	-	72,00	-
Cotisations et contributions	11 516,18	-	10 632,60	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	920,00	-	920,00	-
Provisions pour créances douteuses	16 987,64	-	11 695,72	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 016,05	-	13 476,68	-
TOTAL II - Charges d'exploitation	-	170 615,96	-	181 379,86
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-163 261,89	-	-169 601,82
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	466,66	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - Produits financiers	-	-	-	466,66
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	-	-	-	466,66
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	2 983,00	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I -Produits exceptionnels	-	-	-	2 983,00
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II -Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	-	-	2 983,00
Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]	-	443 520,43	-	436 790,03

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, et celui au Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondial. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements sont à ce jour limités.

Description du plan d'entretien
Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :
– gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
– travaux sur les équipements, halls, parties communes,
– opérations de réhabilitation ou de rénovation
– mise en conformité
Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :
- Terrains et constructions locatives : ..... 25 742 499,19 €
- Agencement et installations : ..... €
- Immobilisations en cours : ..... €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 8 637,78 €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

Immobilisations financières autres que les titres de participations* : ..... 736,20 €

** Il s'agit d'avance de fonds de roulement appelé par le syndic afin de faire face aux dépenses nécessaires à la vie de la copropriété et de l'immeuble de BAYONNE*

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
- Locataires : ..... 90 576,93 €
- Locataires douteux : ..... 53 444,04 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -24 998,57 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 14 378,94 €
- Créances fiscales : ..... 15 753,06 €
- Associés sur augmentation de capital : ..... 3 056,70 €
- Débiteurs divers : [1] ..... 360 033,99 €

[1] il s'agit de provisions syndic et du solde du compte de trésorerie de l'ADB

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :
- Disponibilités en banque : ..... 260 363,82 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :
- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 96 751,26 €

Dettes d'exploitation :
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 14 944,65 €
- Dettes fournisseurs ..... 57 743,12 €
  - dont restant dû à la Société de Gestion : ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 62 326,17 €

Dettes diverses
- Dettes sur immobilisations ..... 253,00 €
- Dettes fiscales ..... 21 312,99 €
- Associés ..... 114 570,07 €
  - dont dividendes du 4e trimestre ..... 111 712,57 €
  - dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... 2 857,50 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 302 215,68 €
- Autres dettes diverses ..... - €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	13 800 €	-	-	13 800 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	25 729 640 €	12 859 €	-	25 742 499 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	867 €	-131 €	-	736 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	4 242 €	920 €	-	5 162 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	25 081 €	11 696 €	11 778 €	24 999 €
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	4 730 116 €	-
Frais constitution	-	791 €
Frais acquisitions	-	1 109 523 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 969 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	3 833 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 121 261,33 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : ..... 436 790,03 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 333 703,80 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : ..... 111 852,57 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 112 494,99 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
- les loyers. ..... 761 356,49 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 30 402,98 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 15 825,87 €

· les transferts de charges : ..... - €
Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières
On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :..... 30 402,98 €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : .... 38 531,83 €
· les gros travaux et réparations : ..... - €
· le poste « autres charges immobilières » :..... 135 708,34 €
- dont taxes non récupérables :..... 74 290,17 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées..... 28 069,00 €
- dont frais d'actes et de contentieux ..... 8 192,09 €
- dont honoraires et commissions..... 25 157,08 €
dont frais d'acquisition non repris sur la prime d'émission :..... - €
dont honoraires de relocation..... 15 626,57 €
dont honoraires d'expertise ..... 8 930,5 €
dont honoraires divers .....600,00 €

Produits d'exploitation de la Société
Reprise de provisions pour créances douteuses : ..... 11 778,04 €
Produits divers..... - €
Transfert de charges d'exploitation : ..... - €

Charges d'exploitation de la Société
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 :..... 101 135,85 €

Les frais de souscription et 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 :..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 67 628,29 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes..... 11 206,70 €
· de frais d'actes et contentieux ..... 52,74 €
· des honoraires divers ..... 20 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 8 810,85 €
· de frais postaux ..... 3 376,72 €
· de services bancaires .....72,00 €
· du coût du dépositaire..... 10 400,00 €
· de la cotisation AMF..... .232,60 €
· de la CFE..... - €
· des jetons de présence ..... - €
· des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
· de la TVA non récupérable ..... 13 476,68 €
· des charges de gestions courantes ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions
Elles sont constituées essentiellement de :
· la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :.....920,00 €
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 11 695,72 €
· la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

Produits financiers de la Société
Intérêts sur compte bancaires de la Société..... .466,66 €

Produits Exceptionnels
· Produits exceptionnels..... 2 983,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations locatives en 2023	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
BAYONNE (64) - Rue Poissonnerie	30/12/2016	683 m² et 75m² de terrasse	1 208 263	2 103 236	3 311 499	15/12/2016	26/09/2018	-
NANCY (54) - Rue des 4 Églises	29/12/2016	443 m² (dont 1 parking en amodiation)	661 109	1 341 759	2 002 868	15/12/2016	22/05/2018	-
ARLES (13) - Rue de l'Amphithéâtre	29/12/2016	522 m² et 40 m² de terrasse	855 000	1 647 473	2 502 473	20/07/2017	26/06/2019	-
MEAUX (77) - Rue du Général Leclerc	06/10/2017	739 m² (dont 212 m² de commerce) et 87m² de terrasse	750 000	2 579 421	3 329 421	11/12/2017	29/01/2020	-
TOURS (37) - Rue du Cygne	22/12/2017	645 m², 36 m² de surface inférieur à 1,80 m et 39 m² de cours ou balcon	1 341 300	2 188 156	3 529 456	18/12/2017	30/01/2020	-
METZ (57) - Rue Perrat	29/12/2017	1 634 m² (dont 272 m² de commerce) et 16 m² de surface inférieure 1,80 m	2 483 957	5 335 737	7 819 694	18/12/2017	Bât A : 16/12/2019 Bât B : 18/06/2020	-
NIMES (30) - 16, rue Bat D'Argent	27/12/2018	500 m² et 53 m² de terrasse et balcon	493 000	1 965 575	2 458 575	17/06/2019	Tranche 1 : 18/03/2021 Tranche 2 : 27/05/2021	-
AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque	30/06/2019	187 m²	121 383	667 130	788 513	15/11/2019	31/05/2022	-
TOTAL			**7 914 012**	**17 828 487**	**25 742 499**	-	-	**24 739 620**

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2023	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
PARKING NANCY - 5, rue du Docteur Schmitt	02/05/2018	-	13 800 €	920 €	8 638 €	15 ans	-
TOTAL			**13 800 €**	**920 €**	**8 638 €**	-	-

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Assemblée générale ordinaire

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2023

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions réglementées

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

TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne 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 : . . . . . 436 790,03 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs :. . . . . 121 261,33 €
- Total Bénéfice distribuable :. . . . . 558 051,36 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 445 556,37 € et le solde au report à nouveau soit 112 495,60 €.

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 25 854 365,14 €, soit 418,38 € par part,
- La valeur de réalisation de 24 842 848,17 €, soit 402,01 € par part
- La valeur de reconstitution de 30 192 547,67 €, soit 488,58 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

SEPTIEME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

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

HUITIÈME RESOLUTION – 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 année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus 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, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)
Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Valeur vénale
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation
A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

NOTES



Urban Premium

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