Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PATRIMOINE



Rapport annuel
Exercice 2023

SCELLIER INTERMÉDIAIRE
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°10-35 de l'AMF en date du 17/09/2010

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 1500 000 €

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

La SCPI

URBAN PATRIMOINE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « Scellier intermédiaire ».

Politique d'investissement
La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation en centre-ville.
Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans, assortie, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offerts par le dispositif « Scellier intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

Visa AMF sur la note d'information :
SCPI n°10-35 du 17/09/2010

Date de création : 27/09/2010

Date d'expiration : 26/09/2025

Numéro RCS : Paris 525 221 883

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Alain GRANGE CABANE

Membres
M. Philip DANNREUTHER
M. Valentin LEFEVRE
M. Alain LE PAPE
Mme Christine MONNIER
M. Nicolas WITTMANN
M. Patrice PENNEL

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire
KPMG Audit 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 PATRIMOINE en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapports du Conseil de Surveillance 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projet de résolutions 16

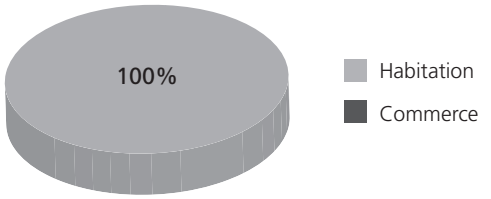
LA SCPI URBAN PATRIMOINE EN BREF

Situation au 31/12/2023

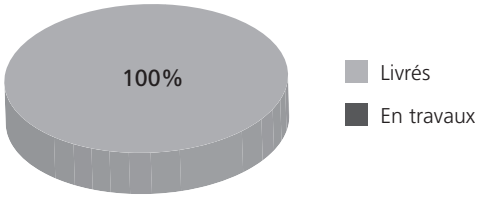
Date de création	27/09/2010
Régime	Scellier Intermédiaire
Nombre de parts	19 433
Nombre d'associés	143
Capital social	7 729 670,08 €
Valeur de réalisation	7 821 237,00 € (402,47 € par part)
Valeur de reconstitution	9 487 599,14 € (488,22 € par part)
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	1 858 m²
Nombre de locataires effectifs	32
Nombre de locataires cibles	32
Taux d'occupation moyen	91,1%
Résultat par part	5,06 €
Distribution brute par part	5,31 €
Distribution nette par part	5,20 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	0,77 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2023)

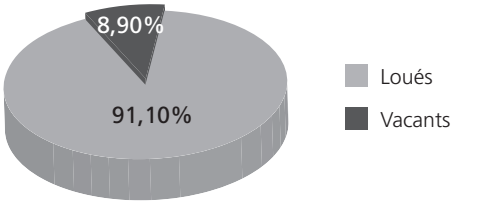
•Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• 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*	213 018	10,96	218 817	11,26
dont loyers	208 205	10,71	211 413	10,88
Charges*	111 279	5,73	120 486	6,20
Résultat	101 738	5,24	98 331	5,06
Bénéfice distribuable	122 808	6,32	118 087	6,08
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	7 729 670	397,76	7 729 670	397,76
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	8 080 851	415,83	8 076 047	415,58
Immobilisations locatives	7 900 009	406,53	7 904 809	406,77
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**19 433**	-	**19 433**	-
Nombre d'associés	**137**	-	**143**	-
Capitalisation	**9 478 640**	-	**9 478 640**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	7 650 000	-	7 650 000	-
Valeur comptable	8 080 851	415,83	8 076 047	415,58
Valeur de réalisation	7 830 841	402,97	7 821 237	402,47
Valeur de reconstitution	9 498 513	488,78	9 487 599	488,22
Surface du patrimoine (m²)	1 858	-	1 858	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,62%	-	91,1%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	103 051,98	5,30	103 134,91	5,31
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

** hors charges refacturées / refacturables*

Valeur vénale par zone géographique :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	7 650 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100 %	7 650 000 €

Valeur vénale par type de locaux :
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	7 650 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	7 650 000 €

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 Strasbourg ou Montpellier ont vu leur prix augmenter respectivement de 1,6 % et 4,1 % (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 PATRIMOINE

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

La SCPI URBAN PATRIMOINE présente un taux d'occupation financier pour l'année 2023 de 91,1%. Au 31 décembre 2023, sur les 32 logements constituant le patrimoine de la SCPI, 31 sont actuellement loués ou réservés.

La SCPI URBAN PATRIMOINE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2024.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE

La SCPI URBAN PATRIMOINE veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE

Il est rappelé que la SCPI URBAN PATRIMOINE est une SCPI « Scellier intermédiaire ». Dans le cadre de votre souscription, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période.

Concernant les souscriptions effectuées en 2010 et 2011, la période initiale d'engagement de conservation des parts de 9 ans est prorogée de 3 années supplémentaires. Ainsi, pour les souscriptions effectuées en 2010 et 2011, la durée minimum d'engagement de conservation des titres est portée à 12 ans, sauf à perdre les avantages fiscaux complémentaires liés à l'option triennale souscrite au niveau de la SCPI.

La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de la date de souscription.

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés[1]	134	134	135	137	143
Nombre de parts	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433
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	7 729 670	7 729 670	7 729 670	7 729 670	7 729 670
Prime d'émission en euros	1 748 970	1 748 970	1 748 970	1 748 970	1 748 970
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 478 640	9 478 640	9 478 640	9 478 640	9 478 640
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 29/12/2014.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	5,30	5,30	5,33	5,30	5,31
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,06%	1,06%	1,07%	1,06%	1,06%
RAN cumulé	0,68	1,01	1,08	1,02	0,77

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 PATRIMOINE n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2023

Au 31/12/2023, le capital de la SCPI URBAN PATRIMOINE était investi ou immobilisé à 100% et la SCPI n'a donc procédé à aucune acquisition.

ARBITRAGES 2023

Conformément aux dispositions de l'article 199 septivicies du CGI, le patrimoine social est composé d'immeubles acquis en vue d'être réhabilités ou transformés en logements, et destinés, à l'issue des travaux, à usage de résidences principales non meublées pour une durée de 9 ans assortie, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offert par le dispositif « Scellier Intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

La SCPI URBAN PATRIMOINE n'a réalisé aucun arbitrage en 2023.

DISTRIBUTION

Le report à nouveau à fin 2022 s'élève à 19 756,11 €.
Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 98 330,96 €.
Le 1er acompte sur dividende a été distribué au terme du 1er trimestre 2023.
La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur les trimestres suivants.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 103 134,91 € soit un dividende brut de 5,31€/part.
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 14 952,16 €, soit 0,77 € par part.
En 2023, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 2 000,57 € soit un montant par part de 0,10 €.

ASSEMBLÉE GENERALE

L'Assemblée Générale aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PATRIMOINE détient 5 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
SÈTE – 11, avenue Victor Hugo	03/08/2011	1 048 m² et 18 parkings extérieurs	1 425 000
METZ – 10, rue Maurice Barrès	19/12/2011	481 m²	670 000
NIMES – 13, rue Guizot	19/07/2012	75 m²	70 621
PERPIGNAN – 21, rue Blanqui	25/07/2012	176 m²	166 876
RENNES – 2-3 et 4, place du Bas des Lices	28/12/2012	78 m²	71 690
TOTAL		**1 858 m²**	**2 404 187**

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots d'habitation	Nombre de lots d'habitation loués
SÈTE – 11, avenue Victor Hugo	25/04/2013	19	18
METZ – 10, rue Maurice Barrès	01/08/2013	9	9
NIMES – 13, rue Guizot	16/01/2013	1	1
PERPIGNAN – 21, rue Blanqui	18/10/2013	2	2
RENNES – 2-3 et 4, place du Bas des Lices	24/06/2014	1	1
TOTAL		**32**	**31**

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	10,33	-	10,73	-	10,86	-	10,95	-	213 928,54	11,01	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	4 155,21	0,21	-
TOTAL DES REVENUS	10,33	*100,00 %*	10,73	*100,00 %*	10,86	*100,00 %*	10,95	*100,00 %*	218 083,75	11,22	*100,00%*
CHARGES											
Commission de gestion	1,40	-	1,43	-	1,44	-	1,43	-	26 232,95	1,35	-
Autres frais de gestion	0,98	-	1,65	-	1,04	-	1,05	-	22 565,89	1,16	-
Charges locatives non récupérées	2,43	-	2,39	-	2,88	-	3,13	-	70 591,48	3,63	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,80	*47%*	5,47	*51%*	5,36	*49%*	5,62	*51%*	119 390,32	6,14	*55%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,13	-	-0,38	-	0,10	-	0,10	-	332,47	0,02	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,13	*1%*	-0,38	*-4%*	0,10	*1%*	0,10	*1%*	332,47	0,02	-
TOTAL DES CHARGES	4,93	*48%*	5,09	*47%*	5,46	*50%*	5,72	*52%*	119 722,79	6,16	*55%*
RESULTAT COURANT	5,39	*52%*	5,63	*53%*	5,40	*50%*	5,24	*48%*	98 360,96	5,06	*45%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	30,00	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,00	-	-
RESULTAT	5,39	*52%*	5,63	*53%*	5,40	*50%*	5,24	*48%*	98 330,96	5,06	*45%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,30	-	5,30	-	5,33	-	5,30	-	103 134,91	5,31	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,20	-	5,20	-	5,20	-	5,20	-	101 134,34	5,20	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,09	-	0,33	-	0,08	-	-0,07	-	-4 803,95	-0,25	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,68	-	1,01	-	1,08	-	1,02	-	14 952,16	0,77	-

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	218 084 €	119 753 €	26 233 €	54,91%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers
[2] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,59	0,68	1,01	1,08	1,02
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,30	5,30	5,33	5,30	5,31
Résultat de l'exercice	5,39	5,63	5,40	5,24	5,06
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,68	1,01	1,08	1,02	0,77

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

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	4	4	5	-	14	27
Montant total des factures concernées TTC	3846,47	5 574,35	742,14	-	21 495,81	31 658,77
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	3,07%	4,45%	0,59%	0,00%	17,15%	25,26%

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	9 478 640,08	-	9 478 640,08
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 417 545,62	-	-1 417 545,62
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Travaux de restauration	-7 900 009,38	-	-7 900 009,38
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**161 085,08**	-	**161 085,08**

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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

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

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	415,83	415,58	-0,06%
Valeur de réalisation / part	402,97	402,47	-0,12%
Valeur de reconstitution / part	488,78	488,22	-0,11%

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	7 900 009	7 650 000	7 650 000	7 904 809	7 650 000	7 650 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	527 850	-	-	527 850
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**7 900 009**	**7 650 000**	**8 177 850**	**7 904 809**	**7 650 000**	**8 177 850**
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	180 841	180 841	180 841	171 237	171 237	171 237
SOUS TOTAL	**180 841**	**180 841**	**180 841**	**171 237**	**171 237**	**171 237**
Commission de souscription	-	-	1 139 822	-	-	1 138 512
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**1 139 822**	**-**	**-**	**1 138 512**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	8 080 851	7 830 841	9 498 513	8 076 047	7 821 237	9 487 599
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433

FISCALITÉ 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,02 €
- Frais et charges déductibles	-4,96 €
= Revenus fonciers nets	6,06 €
Produits financiers	0,21 €
Rappel Dividendes	5,31 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 5,06 €

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 27 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PATRIMOINE, 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 PATRIMOINE 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 31 décembre 2023, sur les 32 lots disponibles à la location, 31 sont loués et le taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2022 est de 97%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2023 est quant à lui de 91,1%.

Le résultat comptable de l'exercice 2023 de la SCPI URBAN PATRIMOINE s'établit à 98 330,96 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 103 134,91 €, soit 5,31 € brut 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 porté à 14 952,16 € représentant 0,77 € par part.

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.

Le Conseil de Surveillance appelle les associés de la SCPI à participer aux opérations électorales de renouvellement dudit Conseil.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 27 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Alain GRANGE-CABANE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.

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 PATRIMOINE,

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 PATRIMOINE 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 SA
Pascal LAGAND
Associé

URBAN PATRIMOINE - 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 PATRIMOINE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.

Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 26 232,95 €.

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...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 900 009,38	7 650 000,00	7 900 009,38	7 650 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	4 800,00	-
SOUS-TOTAL 1	7 900 009,38	7 650 000,00	7 904 809,38	7 650 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	7 900,009.38	7 650,000.00	7 904,809.38	7 650,000.00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	404,91	404,91	404,91	404,91
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	404,91	404,91	404,91	404,91
Créances				
Locataires et comptes rattachés	60 691,08	60 691,08	66 544,44	66 544,44
Provisions pour dépréciation des créances	-26 531,66	-26 531,66	-26 864,13	-26 864,13
Autres créances	139 710,73	139 710,73	231 754,88	231 754,88
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	5 759,81	5 759,81	942,95	942,95
Créances Fiscales	4 447,44	4 447,44	3 512,87	3 512,87
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	129 503,48	129 503,48	227 299,06	227 299,06
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	173 870,15	173 870,15	271 435,19	271 435,19
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	196 068,83	196 068,83	135 063,45	135 063,45
SOUS-TOTAL 3	196 068,83	196 068,83	135 063,45	135 063,45
TOTAL III - Actifs d'exploitation	370 343,89	370 343,89	406 903,55	406 903,55
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-17 193,73	-17 193,73	-16 884,73	-16 884,73
Dettes d'exploitation	-43 131,93	-43 131,93	-67 627,49	-67 627,49
Dettes diverses	-127 507,66	-127 507,66	-149 430,50	-149 430,50
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-105,12	-105,12	-218,53	-218,53
Locataires créditeurs	-6 622,89	-6 622,89	-8 549,06	-8 549,06
Associés, dividendes à payer	-28 381,68	-28 381,68	-25 605,63	-25 605,63
Créditeurs divers	-92 397,97	-92 397,97	-115 057,28	-115 057,28
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-187 833,32	-187 833,32	-233 942,72	-233 942,72
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-1 669,38	-1 669,38	-1 723,59	-1 723,59
TOTAL V - Comptes de régularisation	-1 669,38	-1 669,38	-1 723,59	-1 723,59
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 080 850,57	-	8 076 046,62	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	7 830 841,19	-	7 821 237,24

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 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	7 729 670,08	-	-	7 729 670,08
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	7 729 670,08	-	-	7 729 670,08
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 748 970,00	-	-	1 748 970,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 417 545,62	-	-	-1 417 545,62
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-		-	-
SOUS-TOTAL 2	331 424,38	-	-	331 424,38
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	21 069,73	-1 313,62	-	19 756,11
SOUS-TOTAL 3	21 069,73	-1 313,62	-	19 756,11
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	-	-	98 330,96	98 330,96
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-103 134,91	-103 134,91
Résultat de l'exercice 2022	101 738,36	-101 738,36	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-103 051,98	103 051,98	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 313,62	1 313,62	-4 803,95	-4 803,95
TOTAL GENERAL	8 080 850,57	-	-4 803,95	8 076 046,62

**Total distribution 2023 = 103 134,91 €*

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

Néant.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	208 205,19	-	211 412,63	-
Charges facturées	6 871,84	-	5 935,47	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	4 657,93	-	2 515,89	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	219 734,96	-	219 863,99
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 871,84		5 935,47	-
Travaux de gros entretiens	-		-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 073,85		16 377,99	-
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	9 697,75	-	12 803,69	-
Commissions et honoraires	8 218,94	-	6 646,41	-
Frais de contentieux	1 066,43	-	2 912,86	-
Impôts et taxes	28 828,66	-	31 850,53	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	67 757,47	-	76 526,95
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	151 977,49	-	143 337,04
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	154,54	-	733,49	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	0,09	-	0,02	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	154,63	-	733,51
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	27 847,93	-	26 232,95	-
Honoraires	17 311,20	-	18 351,52	-
Frais assemblée et de conseils	3 174,26	-	4 125,95	-
Services bancaires	-51,60	-	14,40	-
Cotisations et contributions	66,74	-	73,61	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	2 045,23	-	1 065,96	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	-	-	0,41	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	50 393,76	-	49 864,80
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-50 239,13	-	-49 131,29
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	4 155,21	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	4 155,21
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	-	-	-	4 155,21
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	30,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	30,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-30,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	101 738,36	-	98 330,96

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2023

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.

Evènements postérieurs à la clôture :
Néant.

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 :
- Immobilisation locatives : ..... 7 900 009,38 €
- Immobilisation en cours : ..... 4 800,00 €
- Agencement et installations sur en cours : ..... €

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

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

Autres actifs et passifs d'exploitation
Immobilisations financières autres que les titres de participations :
- Dépôt et cautionnement versé : ..... 404,91 €

Créances locataires & Autres créances
Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :
- Locataires : ..... 4 978,88 €
- Locataires douteux : ..... 61 565,56 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... -26 864,13 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 942,95 €
- Créances fiscales [1] : ..... 3 512,87 €
- Débiteurs divers [2] : ..... 227 299,06 €

(Dont remboursement sinistres par assurances : 1 167,02 €)
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.
[1] correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés
[2] correspond aux provisions syndic

Valeurs de placement et disponibilités
La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :
- *Disponibilités en banque : ..... 135 063,45 €*

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 ..... 16 884,73 €

Dettes d'exploitation :
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 8 549,06 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 36 747,26 €
- Dettes fournisseurs ..... 30 880,23 €

(dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)

Dettes diverses
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales ..... 218,53 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... - €
- Associés ..... 25 605,63 €

- dont dividendes du 4e trimestre ..... 25 345,73 €
- dont distributions bloquées en attente versement ..... 259,90 €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... - €
- Remboursement sinistres par assurances ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 115 057,28 €

Compte de régularisation actif et passif
- Charges constatées d'avance ..... - €
- Charges à répartir sur plusieurs exercices ..... - €
- Produits constatés d'avance ..... 1 723,59 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 900 009 €	-	-	7 900 009 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistance s/travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	4 800 €	-	4 800 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	405 €	-	-	405 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-26 532 €	-1 066 €	733 €	-26 864 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PATRIMOINE, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	1 748 970 €	-
Frais constitution	-	1 902 €
Frais acquisitions	-	207 138 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 208 506 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	331 424 €	-

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 . . . . . 19 756,11 €

Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à : . . . . . 98 330,96 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 77 289,02 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : . . . . . 25 845,89 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . 14 952,16 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : . . . . . 211 412,63 €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . 5 935,47 €
- Autres produits : . . . . . 2 515,89 €
- les produits exceptionnels : . . . . . -€

Les autres produits correspondent aux indemnités de remise en état assujettis et aux travaux et honoraires refacturés aux non assujettis.

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 : . . . . . 0,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : . . . . . 5 935,47 €
  - *dont charges récupérables : . . . . . -€*
  - *dont taxes récupérables : . . . . . 5 935,47 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . . . 16 377,99 €
- les gros travaux et réparations : . . . . . -€
- le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 54 213,49 €
  - *dont taxes non récupérables : . . . . . 31 850,53 €*
  - *dont les honoraires de relocation : . . . . . 4 262,48 €*
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées . . . . . 12 803,69 €*
  - *dont frais d'actes et de contentieux. . . . . 2 912,86 €*
  - *dont honoraires . . . . . 2 383,93 €*

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprise de provisions pour créances douteuses . . . . . 733,49 €
- les autres produits . . . . . 0,02 €

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 : . . . . . 26 232,95 €

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 22 565,48 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 9 351,52 €
- de frais d'actes et contentieux . . . . . -€
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . 3 153,55 €
- des honoraires divers . . . . . 9 000,00 €
- de frais postaux . . . . . 972,40 €
- de services bancaires . . . . . 14,40 €
- de la TVA non récupérable . . . . . -€
- des jetons de présence . . . . . -€
- des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . -€
- des charges diverses . . . . . 74,02 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de : . . . . . .

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . 1 065,96 €
- la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . -€

Produits et charges financiers

Au 31 décembre 2023, le résultat financier est de 4 155,21 €, décomposé comme suit :

- Produits financiers de la Société . . . . . 4 155,21 €
- Charges financières de la Société . . . . . -€

Charges Exceptionnelles de la Société . . . . . 30,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Acquisitions immobilisées 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 (€)
SÈTE - 11, avenue Victor Hugo	03/08/2011	1 048 m² et 18 parkings extérieurs	1 425 000	3 202 684	4 627 684	28/10/2011	25/08/2013	-
METZ - 10, rue Maurice Barrès	19/12/2011	481 m²	670 000	1 470 524	2 140 524	01/06/2012	01/08/2013	-
NIMES - 13, rue Guizot	19/07/2012	75 m²	70 621	118 980	189 601	20/01/2011	09/01/2013	-
PERPIGNAN - 21, rue Blanqui	25/07/2012	176 m²	166 876	386 186	553 062	19/12/2011	18/10/2013	-
RENNES - 2-3 et 4, place du Bas des Lices	28/12/2012	78 m²	71 690	322 249	393 939	19/12/2011	24/06/2014	-
TOTAL	-	1 858 m²	2 404 187	5 500 622	7 904 809	-	-	7 650 000

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

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023

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 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 par le 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 du bénéfice distribuable 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 :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : . . . . . 19 756,11 €
- Résultat de l'exercice 2023 : . . . . . 98 330,96 €
- Total bénéfice distribuable : . . . . . 118 087,07 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 103 134,91 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 14 952,16 € représentant 0,77 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 5,31 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la société

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 8 076 046,62 €, soit 415,58 € par part,
- la valeur de réalisation de 7 821 237,24 €, soit 402,47 € par part,
- la valeur de reconstitution de 9 487 599,14 €, soit 488,22 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 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 %. 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 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.

Taux d'occupation physique (TOP)
Le TOP est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
- De la surface cumulée des locaux occupés
- Par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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