Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°3



Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI PINEL
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal Pinel ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019

URBAN PREMIUM
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

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

La SCPI

URBAN VITALIM N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

Politique d'investissement
Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué : d'immeubles anciens à réhabiliter répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) et d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement,
Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM N°3, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.
Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

Date de création : 25/04/2019

Date d'expiration : 24/04/2034

Numéro RCS : Paris 850 319 393

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Jean-Luc BRONSART

Membres
M. Frédéric BODART
M. Christian BOUTHIE
M. Alain FRYBOURG
M. Patrick BETTIN
M. Benjamin COCQUEBERT
M. Jacques KERNEIS
M. Christophe SENCE

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

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

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°3 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

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

3. Rapport du Conseil de Surveillance 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'Exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 16

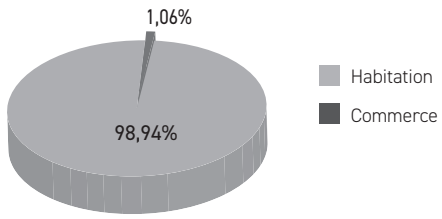
LA SCPI URBAN VITALIM N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2024

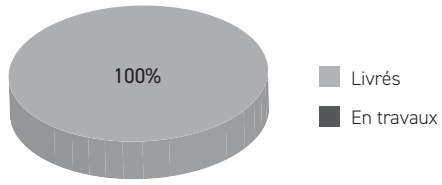
Date de création	25/04/2019
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	138 548
Nombre d'associés	1085
Capital social	58 936 933,72 €
Valeur de réalisation	56 313 834 € 406,46 € par part
Valeur de reconstitution	68 413 443 € 493,79 € par part
Actifs immobiliers	13
Surface du patrimoine	10 782 m²
Nombre de logements	203
Nombre de commerces	2
Nombre de places de parking	131
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	189
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	205
Taux d'occupation financier moyen	95,79%
Résultat par part	5,74 €
Dividende brut par part	5,36 €
Dividende net par part	5,25 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	1,26 €

Composition du patrimoine immobilier

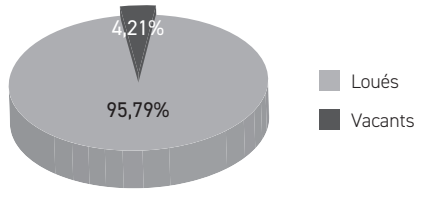
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



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



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 180 879	8,52	1 546 450	11,16
dont loyers	1 109 634	8,01	1 464 358	10,57
Charges	640 626	4,62	750 701	5,42
Résultat	540 253	3,90	795 750	5,74
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	58 936 934	425,39	58 936 934	425,39
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	59 059 002	426,27	59 112 135	426,65
Immobilisations locatives	55 678 205	401,87	59 175 052	427,11
Dettes bancaires	360 621	2,60	977 078	7,05
Nombre de parts	**138 548**	-	**138 548**	-
Nombre d'associés	**1 073**	-	**1 085**	-
Capitalisation	**68 867 990**	-	**68 867 990**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	52 972 941	382,34	56 376 751	406,91
Valeur comptable	59 059 002	426,27	59 112 135	426,65
Valeur de réalisation	56 353 738	406,75	56 313 834	406,46
Valeur de reconstitution	68 191 899	492,19	68 413 443	493,79
Surface du patrimoine (m²)	10 746	-	10 782	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	94%	-	96%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	421 185,92	3,04	742 617,28	5,36
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	56 376 751
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**56 376 751**

Valeur vénale par type de locaux
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION[1]	99%	55 025 751,42
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1%	601 000,00
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**55 626 751,42**

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

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	750 000,00
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**750 000,00**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°3 est pleinement investie et sa capitalisation s'élève à 68,9 M€.

Au 31 décembre 2024, le Patrimoine de la SCPI comprend 13 immeubles livrés composés de 203 logements et 2 locaux commerciaux.

Livraisons

Au cours de cette année, les trois derniers actifs de la SCPI URBAN VITALIM N°3 ont été livrés et mis en location.

- En date du 31 juillet 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Montauban, 47 rue de la République, composé de 10 appartements (du T2 au T4) pour une surface habitable de 771,90m² et 151,10m² de surface annexes (caves, terrasses, surfaces avec hauteur inférieure à 1,80m).
- En date du 1er octobre 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Albi, 7 rue Hippolyte Savary, composé de 6 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 332,13m² et 47,75m² de surface annexes (terrasses et surfaces avec hauteur inférieure à 1,80m) et de 4 places de stationnement.
- En date du 9 octobre 2024 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Vichy, 4 place du square Albert Ier, composé de 18 logements et 1 commerce de 64,70m². La surface habitable est de 923,40m² et les 90,60m² de surface annexes (cours, balcons, escaliers privatifs et surfaces avec hauteur inférieure à 1,80m).

Activité Locative

Sur les 205 logements et commerces constituant le patrimoine livré de la SCPI URBAN VITALIM N°3 au terme de l'année 2024, 189 sont actuellement loués.

En 2024, 53 appartements ont été loués et 34 appartements ont été libérés.

Le taux d'occupation physique au terme de l'année 2024 est de 92,20%.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2024 est égal à 95,79%.

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3

Suite aux livraisons, la SCPI URBAN VITALIM N°3 veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN VITALIM N°3 a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) et des immeubles neufs ou assimilés, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.
- Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, la réduction d'impôt « PINEL » sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage et sera versée sous forme d'acomptes.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	581	1 067	1 070	1 073	1 085
Nombre de parts	75 269	138 548	138 548	138 548	138 548
Nouvelles parts souscrites	37 659	63 279	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	18 829 500	31 639 500	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	32 215 132	59 298 544	58 936 933,72	58 936 933,72	58 936 933,72
Prime d'émission en euros	5 374 968	9 931 056	9 931 056	9 931 056	9 931 056
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	37 590 100	69 229 600	68 867 989,72	68 867 989,72	68 867 989,72
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 259 540	3 743 952,34	-5,97	-	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	-	0,10	3,04	5,36
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	0,02%	0,61%	1,07%
RAN cumulé	-2,55	-2,61	0,02	0,88	1,26
Dividendes bruts versés (en valeur)	-	-	13 854,80	421 185,92	742 617,28
Nombre de parts	75 269	138 548	138 548	138 548	138 548

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	460	-
2024	-	-	-	N/S	540	-

** Hors décès et succession.*

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 742 617,28 €, soit 5,36 € brut par part

La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividendes à chaque trimestre de l'année 2025. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des mises en location à venir notamment sur les 3 livraisons du 3ème et 4ème trimestre 2024.

ASSEMBLEE GENERALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
NANCY (54) 40-44, avenue de Boufflers	29/03/2022	15	14
MARSEILLE (13) 13, rue Haxo	05/04/2022	13	12
NARBONNE (11) 9, rue de Charras	06/04/2022	10	10
CANNES (06) 8, rue Milton	29/03/2022	11	11
TALENCE (33) 18, rue Henry Montherlant	08/07/2020	25	25
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	16/03/2023	11	11
METZ (57) 18, boulevard Paixhans	13/04/2023	35	34
NICE 38, rue Ribotti	16/02/2023	19	18
ANTIBES 17bis, chemin des Îles	16/03/2022	20	20
METZ (57) 45, rue du Rabbin Elie Bloch	23/03/2023	11	11
MONTAUBAN (82) 47, rue de la République	31/07/2024	10	9
VICHY (03) 3-4, square Albert 1er	09/10/2024	19	9
ALBI (81) 7, rue Savary	01/10/2024	6	5
TOTAL		205	189

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) – 40-44, avenue de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	891 m² et 74 m² de terrasses et annexes	1 285 000 €
MARSEILLE (13) – 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	622 m² (dont 107 m² de surface commerciale) et 11 m² de balcons	1 262 671 €
NARBONNE (11) – 9, rue de Charras	30/12/2019	10 logements	529 m² et 20 m² de terrasses	320 000 €
CANNES (06) – 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 4 parkings	537 m² et 21 m² de terrasses et balcons	1 970 000 €
TALENCE (33) – 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019 (1)	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m² et 171 m² de terrasses et balcons	2 672 976 €
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020 (3)	11 logements et 22 parkings (2)	684 m² et 428 m² de terrasses et balcons	795 001 €
METZ (57) – 18, boulevard Paixhans	29/12/2020 (4)	35 logements et 10 parkings	1 918 m² et 235 m² de terrasses et balcons	5 118 565 €
NICE (06) - 38, rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 207 m² et 276 m² de terrasses et balcons	2 420 500 €
ANTIBES (06) - 17bis, Chemin des Îles	26/10/2021	20 logements et 43 parkings	1 107 m² et 1 042 m² de terrasses et jardins	8 766 800 €
METZ (57) – 45, rue du Rabbin Elie Bloch	23/02/2022	11 logements et 6 parkings	557 m² et 178 m² de terrasses et balcons	881 823 €
MONTAUBAN (82) – 47, rue de la République	23/02/2022	10 logements	772 m² et 108 m² terrasses	400 000 €
VICHY (03) – 3-4, Square Albert 1er	25/02/2022	18 logements et 1 commerce	988 m² (dont 65 m² de surfaces commerciales et 42 m² de cours et balcons)	1 025 000 €
ALBI (81) – 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	6 logements et 4 parkings	332 m² et 27 m² de terrasses et balcons	372 265 €
TOTAL		**203 logements 2 locaux commerciaux 11 boxes et 120 parkings**	**10 782 m² (dont 172 m² de locaux commerciaux) et 2 633 m² de terrasses, cours, jardins et balcons**	**27 290 601 €**

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m² et 114 m² de terrasses et jardins.
(2) acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 8 logements et 15 parkings pour une surface habitable d'environ 437 m² et 417 m² de terrasses et balcons.
(3) acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 3 logements et 7 parkings supplémentaires le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 247 m² et 11 m² de terrasses et balcons.
(4) 13 logements et 3 parkings ont été acquis le 29/01/2021 pour une surface habitable d'environ 762 m² et 139 m² de terrasses et balcons.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,49	-	0,95	-	3,42	-	8,01	-	10,64	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,47	-	0,35	-
TOTAL DES REVENUS	0,49	*100%*	0,95	*100%*	3,42	*100,00%*	8,48	*100,00%*	10,99	*100,00%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Commission de gestion	-0,06	-	-0,12	-	-0,44	-	-1,07	-	-1,42	-
Autres frais de gestion	-0,70	-	-0,45	-	-0,48	-	-0,59	-	-0,61	-
Charges locatives non récupérées	-1,10	-	-1,19	-	-1,91	-	-2,40	-	-2,55	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-1,85	*-185%*	-1,76	*-176%*	-2,84	*-284%*	-4,05	*-48%*	-4,58	*-42%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,01	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-		-
* patrimoine	-	-	-0,41	-	-0,44	-	-0,44	-	-0,44	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-0,08	-	-0,22	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-0,41	*-43%*	-0,44	*-13%*	-0,52	*-6%*	-0,67	*-6%*
TOTAL DES CHARGES	-1,85	*-382%*	-2,17	*-229%*	-3,27	*-96%*	-4,57	*-54%*	-5,25	*-48%*
RESULTAT COURANT	-1,37	*-282%*	-1,22	*-129%*	0,14	*4%*	3,90	*46%*	5,75	*52%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-
RESULTAT	-1,37	*-282%*	-1,22	*-129%*	0,12	*4%*	3,90	*46%*	5,74	*52%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-		-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	0,10	-	3,04	-	5,36	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-		-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,37	-282%	-1,22	-129%	0,02	1%	0,86	10%	0,38	3%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,55	-	-2,61	-	0,02	-	0,88	-	1,26	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	1 523 240 €	727 490 €	196 330 €	47,76%

[1] Composées des produits locatifs et des produits financiers

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,18	-1,39	-	0,02	0,88
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-0,10	-3,04	-5,36
Résultat de l'exercice	-1,37	-1,22	0,12	3,90	5,74
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,55	-2,61	0,02	0,88	1,26

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	68 867 989,72	-	68 867 989,72
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	360 621,20	616 456,34	977 077,54
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 931 056,00	-	-9 931 056,00
- Achat d'immeubles	-27 290 601,00	-	-29 485 655,65
Travaux de restauration[1]	-29 178 688,09	-	-29 926 843,67
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**2 828 265,83**	**616 456,34**	**501 511,94**

(1) dont travaux sur usufruit comptabilisés en charges.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	426,27	426,65	0,09%
Valeur de réalisation / part	406,75	406,46	-0,07%
Valeur de reconstitution / part	492,19	493,79	0,32%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	55 060 376	52 972 941	52 972 941	58 607 263	56 366 516	56 366 516
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 655 133	-	-	3 889 996
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**55 060 376**	**52 972 941**	**56 628 074**	**58 607 263**	**56 366 516**	**60 256 512**
Autres Immobilisations	795 001	-	-	795 001	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-177 171	-	-	-237 447	-	-
SOUS TOTAL	617 830	-	-	557 554	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	10 235	10 235	10 235
Liquidités nettes à investir	3 380 797	3 380 797	3 380 797	-62 917	-62 917	-62 917
SOUS TOTAL	**3 380 797**	**3 380 797**	**3 380 797**	**-52 682**	**-52 682**	**-52 682**
Commission de souscription	-	-	8 183 028	-	-	8 209 613
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**8 183 028**	-	-	**8 209 613**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	59 059 002	56 353 738	68 191 899	59 112 135	56 313 834	68 413 443
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	138 548	138 548	138 548	138 548	138 548	138 548

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,51 €
- Frais et charges déductibles	-3,30 €
= Revenus fonciers nets	7,21 €
Produits financiers	0,35 €
Rappel Dividende	5,36 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 5,74 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

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

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

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :
Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.
Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

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

2. RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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

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

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

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

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

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 4 décembre 2024 et 5 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2024 et les perspectives 2025.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM 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 du second semestre de l'exercice 2024, trois réceptions d'immeuble sont intervenues : Montauban, Vichy et Albi.

Au 31 décembre 2024, sur les 205 lots disponibles à la location, 189 sont loués soit un taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2024 de 92,20%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2024 est quant à lui de 95,79%.

Le résultat comptable de l'exercice 2024 de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'établit à 795 749,62 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 742 617,28 €, soit 5,36 € brut par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 175 201,11 € représentant 1,26 € par part.

Au terme de cet exercice, et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 5 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Jean-Luc BRONSART
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.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM 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 2024
À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM 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 VITALIM N°3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de

certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM 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 2024

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, 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 de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

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

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 196 330,28 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 26 753,16 €.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	795 001,00	820 000,00	795 001,00	750 000,00
Amortissements droits réels	-177 171,14	-	-237 447,22	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	50 793 412,65	52 152 941,42	58 617 498,32	55 626 751,42
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 266 962,94	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	55 678 205,45	52 972 941,42	59 175 052,10	56 376 751,42
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	55 678 205,45	52 972 941,42	59 175 052,10	56 376 751,42
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	10 235,02	10 235,02	10 235,02	10 235,02
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	10 235,02	10 235,02	10 235,02	10 235,02
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	30 595,00	30 595,00	46 426,44	46 426,44
Provisions pour dépréciation des créances	-14 523,64	-14 523,64	-44 842,90	-44 842,90
Autres créances	404 093,67	404 093,67	595 482,94	595 482,94
Avances et acomptes versés	7 938,12	7 938,12	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Créances Fiscales	433,62	433,62	4 719,13	4 719,13
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	395 721,93	395 721,93	590 763,81	590 763,81
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	420 165,03	420 165,03	597 066,48	597 066,48
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 112 224,51	4 112 224,51	1 207 228,79	1 207 228,79
SOUS-TOTAL 3	4 112 224,51	4 112 224,51	1 207 228,79	1 207 228,79
TOTAL III - Actifs d'exploitation	4 542 624,56	4 542 624,56	1 814 530,29	1 814 530,29
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-381 997,27	-381 997,27	-985 426,83	-985 426,83
Dettes d'exploitation	-143 984,05	-143 984,05	-148 024,98	-148 024,98
Dettes diverses	-635 846,20	-635 846,20	-743 995,75	-743 995,75
Fournisseurs d'immobilisation	-20 027,98	-20 027,98	-4 845,34	-4 845,34
Dettes Fiscales	-187 597,57	-187 597,57	-192 049,45	-192 049,45
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-167 689,77	-167 689,77	-195 916,27	-195 916,27
Créditeurs divers	-260 530,88	-260 530,88	-351 184,69	-351 184,69
SOUS-TOTAL 4	-1 161 827,52	-1 161 827,52	-1 877 447,56	-1 877 447,56
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 161 827,52	-1 161 827,52	-1 877 447,56	-1 877 447,56
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	59 059 002,49	-	59 112 134,83	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	56 353 738,46	-	56 313 834,15

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	58 936 933,72	-	-	58 936 933,72
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	**58 936 933,72**	-	-	**58 936 933,72**
Primes d'émission	-	-	-	
Primes d'émission ou de fusion	9 931 056,00	-	-	9 931 056,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 931 056,00	-	-	-9 931 056,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Rembourssement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation	-	-	-	
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	3 001,75	119 067,02	-	122 068,77
SOUS-TOTAL 3	**3 001,75**	**119 067,02**	-	**122 068,77**
Résultat de l'exercice	-	-	-	
Résultat de l'exercice 2024	-	-	795 749,62	795 749,62
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-742 617,28	-742 617,28
Résultat de l'exercice 2023	540 252,94	-540 252,94	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-421 185,92	421 185,92	-	-
SOUS-TOTAL 4	**119 067,02**	**-119 067,02**	**53 132,34**	**53 132,34**
TOTAL GENERAL	**59 059 002,49**	-	**53 132,34**	**59 112 134,83**

ENGAGEMENTS HORS BILAN DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	173 248	3 727 059
	-	-
TRAVAUX RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
TALENCE (33) - 18, rue Henry Montherlant	-	5 000
CANNES (06) - 8, rue Milton	-	81 634
MARSEILLE (13) - 13, rue Haxo	-	30 690
NANCY (54) - 40-44, avenue de Boufflers	-	87 845
NARBONNE (11) - 9, rue de Charras	-	38 130
METZ (57) - 18, boulevard Paixhans	4 250	112 834
NICE (06) - 38, rue Ribotti	389	41 799
ANTIBES (06) - 17bis, chemin des Îles	-	2 500
METZ (57) - 45, rue du Rabbin Elie Bloch	-	36 259
MONTAUBAN (82) - 47, rue de la République	28 302	999 652
VICHY (03) - 3-4, square Albert 1er	100 230	1 683 020
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	40 077	607 696
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES[1]	1 187 082	1 187 082
Hypothèque conventionnelle sur emprunt MONTAUBAN	454 200	454 200
Hypothèque conventionnelle sur emprunt VICHY	543 900	543 900
Hypothèque conventionnelle sur emprunt ALBI	188 982	188 982

(1) Correspond à des hypothèques conventionnelles en Premier rand au profit d'Action Logement Services

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 109 634,47	-	1 464 358,01	-
Charges facturées	4 817,52	-	22 837,30	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	9 719,18	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		1 114 451,99		1 496 914,49
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 817,52	-	22 837,30	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 542,83	-	37 303,57	-
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	49 395,71	-	67 009,31	-
Commissions et honoraires	104 120,48	-	77 187,09	-
Frais de contentieux	833,33	-	1 250,00	-
Impôts et taxes	153 705,37	-	170 596,08	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	337 415,24	-	376 183,35
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	777 036,75	-	1 120 731,14
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 537,59	-	367,97	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	2,39	-	4,94	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 539,98	-	372,91
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	147 829,81	-	196 330,28	-
Honoraires	34 815,35	-	39 344,34	-
Frais assemblée et de conseils	17 160,72	-	16 463,77	-
Services bancaires	420,00	-	900,00	-
Cotisations et contributions	14 875,48	-	13 243,53	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	60 276,08	-	60 276,08	-
Provisions pour créances douteuses	13 217,67	-	30 687,23	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	13 920,96	-	14 865,86	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	302 516,07	-	372 111,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-300 976,09	-	-371 738,18
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	64 887,26	-	49 162,84	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	64 887,26	-	49 162,84
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	265,49	-	1 879,18	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	265,49	-	1 879,18
Résultat financier	-	64 621,77	-	47 283,66
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	429,49	-	527,00	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	429,49	-	527,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-429,49	-	-527,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	540 252,94	-	795 749,62

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

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

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

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

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

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : ..... 58 617 498,32 €
- Immobilisation en cours : ..... - €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : ..... 557 553,78 €
- Agencement et installations sur en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 10 235,02 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... -220,82 €
- Locataires douteux : ..... 46 647,26 €
- Provisions pour dépréciation des créances : .....-44 842,90 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... - €
- Créances fiscales : ..... 4 719,13 €
- Débiteurs divers : ..... 590 763,81 €
- Autres créances [1] : ..... - €

(1) Correspondant aux souscriptions de décembre 2024 payées en 2025

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 1 207 228,79 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. ..... 985 334,94 €
- Intérêts courus non échus. ..... 91,89 €
- Dépôts de garantie ..... - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 143 187,22 €
- Dettes fournisseurs ..... 4 837,76 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :* ..... - €

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations ..... 4 845,34 €
- Dettes fiscales. ..... 192 049,45 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. ..... - €
- Associés ..... 195 916,27 €
  - *dont dividendes du 4e trimestre* .....
  - *dont distributions bloquées en attente versement* .....
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 351 184,69 €

ETAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt MONTAUBAN	-	-	378 500	378 500
Emprunt VICHY	-	-	441 093	441 093
Emprunt ALBI	-	-	157 485	157 485
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-		
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	-	-	**977 078**	**977 078**

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	795 001 €	-	-	795 001 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	50 793 413 €	7 824 086 €	-	58 617 498 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 266 963 €	-	4 266 963 €	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	10 235 €	-	-	10 235 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	177 171 €	60 276 €	-	237 447 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-14 524 €	-30 687 €	368 €	-44 843 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur Prime
Prime d'émission	9 931 056 €	-
Frais constitution	-	827 €
Frais acquisitions	-	1 400 191 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 530 038 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

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

Résultat de l'exercice
- Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 122 068,77 €
- Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :. . . . . 795 749,62 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 547 264,60 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : . . . . . 195 352,68 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .175 201,11 €

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

Autres engagements hors bilan
Au 31 décembre 2024, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers
Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : . . . . . 1 464 358,01 €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . 22 837,30 €
- les produits financiers : . . . . . - €
- Autres produits :. . . . . 9 719,18 €
- Les transferts de charges : . . . . . - €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières
Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à :
. . . . . 3 448,1 €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :. . . . . 22 837,30 €
  - *dont charges récupérables : . . . . . 515,60* €
  - *dont taxes récupérables :. . . . . 22 321,70* €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :. . . . . 37 303,57 €
- les gros travaux et réparations :. . . . . - €
- le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 312 594,38 €
  - *dont taxes non récupérables : . . . . . 170 596,08* €
  - *dont les honoraires de relocation : . . . . . 41 969,57* €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées. . . . . 67 009,31* €
  - *dont frais d'actes et de contentieux . . . . . 1 250,00 €*
  - *dont honoraires . . . . . 31 769,42 €*

Produits d'exploitation
Ils sont constitués principalement par :
- Reprise de provisions pour créances douteuses . . . . . .367,97 €
- Les autres produits . . . . . .4,94 €

Charges d'exploitation
Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2024 : . . . . . 196 330,28 €
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à :
- frais de souscription : . . . . . - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 84 817,50 €, sont constituées notamment :
- des frais de caution bancaire. . . . . - €
- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . .16 844,34 €
- de frais d'actes et contentieux. . . . . - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . . . 11 665,12 €
- des honoraires divers. . . . . 22 500,00 €
- de frais postaux. . . . . 4 800,00 €
- de services bancaires. . . . . 900,00 €
- de la cotisation AMF . . . . . 852,78 €
- du coût dépositaire . . . . . 11 920,75 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises . . . . . 470,00 €
- de la TVA non récupérable. . . . . 14 864,51 €
- des jetons de présence. . . . . - €

Dotations aux amortissements et provisions
Elles sont constituées essentiellement de :
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : . . . . . 60 276,08 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . 30 687,23 €
- la dotation pour risques et charges, soit :. . . . . - €

Produits financiers
- Autres produits financiers. . . . . 49 162,84 €

Charges financières
- Charges d'intérêts des emprunts . . . . . 1 879,18 €

Charges Exceptionnelles de la Société
- Autres charges exceptionnelles . . . . . .527,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Prix acquisition frais inclus hors travaux (€)	Total travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations au 31/12/2024 (€)	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits (€)
NANCY (54) - 40-44, avenue de Boufflers	30/12/2019	891 m² et 74 m² de terrasses et annexes	1 285 000	3 186 394	4 471 394	23/05/2020	29/03/2022	-
MARSEILLE (13) - 13, rue Haxo	30/12/2019	622 m² (dont 107 m² de surface commerciale) et 11 m² de balcons	1 262 671	2 193 662	3 456 333	15/06/2020	05/04/2022	-
NARBONNE (11) - 9, rue de Charras	30/12/2019	529 m² et 20 m² de terrasses	320 000	2 084 947	2 404 947	15/06/2020	06/04/2022	-
CANNES (06) - 8, rue Milton	31/12/2019	537 m² et 21 m² de terrasses et balcons	1 970 000	2 148 203	4 118 203	15/06/2020	29/03/2022	-
TALENCE (33) - 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019	638 m² et 171 m² de terrasses et balcons	2 672 976	2 273 036	4 946 012	17/04/2019	08/07/2020	-
METZ (57) - 18, boulevard Paixhans	29/12/2020	1 918 m² et 235 m² de terrasses et balcons	5 118 566	4 365 396	9 483 962	30/10/2020	13/04/2023	-
NICE (06) - 38, rue Ribotti	04/05/2021	1 207 m² et 276 m² de terrasses et balcons	2 420 500	5 841 953	8 262 453	07/06/2021	16/02/2023	-
ANTIBES (06) - 17bis, chemin des Îles	26/10/2021	1 107 m² et 1 042 m² de terrasses et jardins	8 766 800	99 968	8 866 768	N/A*	16/03/2022	-
METZ (57) - 45, rue du Rabbin Elie Bloch	23/02/2022	557 m² et 178 m² de terrasses et balcons	881 823	2 359 986	3 241 809	28/06/2021	23/03/2023	-
MONTAUBAN (82) - 47, rue de la République	23/02/2022	772 m² et 108 m² de terrasses et balcons	400 000	2 879 756	3 279 756	09/11/2022	31/07/2024	-
VICHY (03) - 3-4, square Albert 1er	25/02/2022	988 m² (dont 65 m² de surface commerciale) et 42 m² terrasses et balcons	1 025 000	3 427 490	4 452 490	14/11/2022	09/10/2024	-
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	332 m² et 27 m² de terrasses et balcons	372 265	1 261 107	1 633 372	01/10/2022	01/10/2024	-
TOTAL		**10 098 m² (dont 172 m² de locaux commerciaux) et 2 205 m ² de terrasses, jardins et balcons**	**26 495 601**	**32 121 897**	**58 617 498**	**-**	**-**	**55 626 751**

** Achat de logements achevés.*

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Prix acquisition (€)	Amortissement de la période (€)	VNC 2024 (€)	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits (€)
SAINT RAPHAEL (83) - 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020	437 m² et 305 m² de terrasses	507 917	38 333	354 584	13 ans et 3 mois	-
	25/02/2021	247 m² et 123 m² de terrasses et balcons	287 084	21 943	202 970	13 ans et 1 mois	
TOTAL		**684 m² et 428 m² de terrasses et balcons**	**795 001**	**60 276**	**557 554**	**-**	**750 000**

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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 – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice dis-

tribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 122 068,77 €
- Résultat de l'exercice 2024 : 795 749,62 €
- Total bénéfice distribuable : 917 818,39 €
à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 742 617,28 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 175 201,11 € représentant 1,26 €/part.
En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 5,36 € 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 59 112 134,83 €, soit 426,65 € par part,
- la valeur de réalisation de 56 313 834,15 €, soit 406,46 € par part,
- la valeur de reconstitution de 68 413 443,18 €, soit 493,79 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes de la SCPI
L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de KPMG S.A., représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide renouveler le mandat de KPMG S.A. représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030.

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :
« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

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

Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. 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.

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

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

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

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



Urban Premium

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