Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°3



Rapport annuel
Exercice 2023

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

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 du Conseil de Surveillance 9

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'Exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

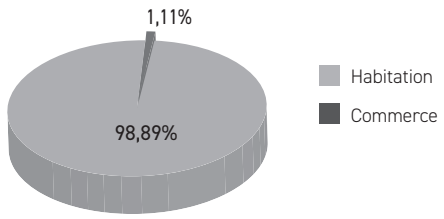
LA SCPI URBAN VITALIM N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2023

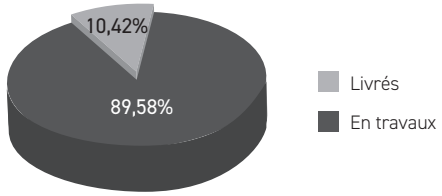
Date de création	25/04/2019
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	138 548
Nombre d'associés	1073
Capital social	58 936 933,72 €
Valeur de réalisation	56 353 738 € 406,75 € par part
Valeur de reconstitution	68 191 899 € 492,19 € par part
Actifs immobiliers	13
Surface du patrimoine	10 746 m²
Nombre de logements	203
Nombre de commerces	2
Nombre de places de parking	130
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	164
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	170
Taux d'occupation financier moyen	94,34%
Résultat par part	3,90 €
Dividende brut par part	3,04 €
Dividende net par part	2,91 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	0,88 €

Composition du patrimoine immobilier

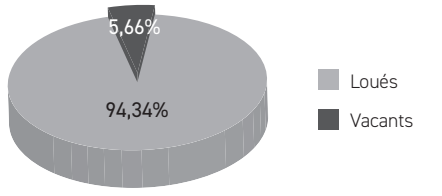
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



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



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	813 796	5,87	1 180 879	8,52
dont loyers	472 872	3,41	1 109 634	8,01
Charges	796 923	5,75	640 626	4,62
Résultat	16 873	0,12	540 253	3,90
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	58 939 935	425,41	59 059 002	426,27
Immobilisations locatives	53 802 631	388,33	55 678 205	401,87
Dettes bancaires	-	-	360 621	2,60
Nombre de parts	**138 548**	-	**138 548**	-
Nombre d'associés	**1 070**	-	**1 073**	-
Capitalisation	**68 867 990**	-	**68 867 990**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	51 339 041	370,55	52 972 941	382,34
Valeur comptable	58 939 935	425,41	59 059 002	426,27
Valeur de réalisation	56 476 346	407,63	56 353 738	406,75
Valeur de reconstitution	68 203 113	492,27	68 191 899	492,19
Surface du patrimoine (m²)	10 638	-	10 746	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	81%	-	94%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	13 854,80	0,10	421 185,92	3,04
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%	52 972 941
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**52 972 941**

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%	51 562 941,42
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1%	590 000,00
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**52 152 941,42**

[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%	820 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**820 000**

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 Nice ou Marseille ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,3 % et 5,6 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

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

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

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

Durant l'année 2023, 4 actifs de la SCPI URBAN VITALIM N°3 ont été livrés : Nice le 16 février, Saint-Raphaël le 16 mars, Metz Rabbin le 23 mars et Metz Paixhans le 13 avril.
Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN VITALIM N°3 est pleinement investie et sa capitalisation s'élève à 68,9 M€.
Au 31 décembre 2023, le Patrimoine de la SCPI comprend 10 immeubles livrés composés de 169 logements et 1 local commercial, et 3 immeubles en cours de rénovation comprenant 34 logements et 1 local commercial.

Activité Locative
Sur les 170 logements et commerces constituant le patrimoine livré de la SCPI URBAN VITALIM N°3 au terme de l'année 2023, 164 sont actuellement loués ou réservés.
En 2023, 107 appartements ont été loués et 30 appartements ont été libérés.
Le taux d'occupation physique au terme de l'année 2023 est de 96,47%.
Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2023 est égal à 94,34%.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3

Durant l'année 2024, les travaux se poursuivront sur les immeubles du patrimoine en cours de rénovation jusqu'à leur livraison. Les livraisons des immeubles de Vichy, Montauban et Albi sont programmées pour le quatrième trimestre 2024.
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 novo¬vicies 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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	306	581	1 067	1 070	1 073
Nombre de parts	37 610	75 269	138 548	138 548	138 548
Nouvelles parts souscrites	37 610	37 659	63 279	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	18 760 600	18 829 500	31 639 500	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	16 097 080	32 215 132	59 298 544	58 936 933,72	58 936 933,72
Prime d'émission en euros	2 663 520	5 374 968	9 931 056	9 931 056	9 931 056
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 760 600	37 590 100	69 229 600	68 867 989,72	68 867 989,72
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	2 212 200	2 259 540	3 743 952,34	-5,97	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	0,10	3,04
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	0,02%	0,61%
RAN cumulé	-2,37	-2,55	-2,61	0,02	0,88

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2022, 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	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	460,00	-

** Hors décès et succession.*

ARBITRAGES 2023

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

DISTRIBUTION

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 421 185,92 €, soit 3,04 € brut par part

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

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	15
MARSEILLE (13) 13, rue Haxo	05/04/2022	13	13
NARBONNE (11) 9, rue de Charras	06/04/2022	10	10
CANNES (06) 8, rue Milton	29/03/2022	11	10
TALENCE (33) 18, rue Henry Montherlant	08/07/2020	25	25
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	16/03/2023	11	10
METZ (57) 18, boulevard Paixhans	13/04/2023	35	32
NICE 38, rue Ribotti	16/02/2023	19	19
ANTIBES 17bis, chemin des Îles	16/03/2022	20	19
METZ (57) 45, rue du Rabbin Elie Bloch	23/03/2023	11	11
MONTAUBAN (82) 47, rue de la République	Travaux en cours	10	-
VICHY (03) 3-4, square Albert 1er	Travaux en cours	19	-
ALBI (81) 7, rue Savary	Travaux en cours	6	-
TOTAL		205	164

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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	757 m² et 134 m² terrasses et balcons	400 000 €
VICHY (03) – 3-4, Square Albert 1er	25/02/2022	18 logements et 1 commerce	968 m² (dont 61 m² de surface commerciale) et 73 m² terrasses et balcons	1 025 000 €
ALBI (81) – 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	6 logements et 3 parkings	332 m² et 25 m² de terrasses et balcons	372 265 €
TOTAL		**203 logements 2 locaux commerciaux 11 boxes et 119 parkings**	**10 746 m² (dont 168 m² de locaux commerciaux) et 2 690m ² de terrasses, 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 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	0,02	-	0,49	-	0,95	-	3,42	-	1 109 634,47	8,01	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	64 887,26	0,47	-
TOTAL DES REVENUS	0,02	*100%*	0,49	*100%*	0,95	*100%*	3,42	*100,00%*	1 174 521,73	8,48	*100,00%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-0,06	-	-0,12	-	-0,44	-	-147 829,81	-1,07	-
Autres frais de gestion	-1,97	-	-0,70	-	-0,45	-	-0,48	-	-81 190,12	-0,59	-
Charges locatives non récupérées	-0,42	-	-1,10	-	-1,19	-	-1,91	-	-332 597,72	-2,40	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,39	-	-1,85	*-185%*	-1,76	*-176%*	-2,84	*-284%*	-561 617,65	-4,05	*-48%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-265,49	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-0,41	-	-0,44	-	-60 276,08	-0,44	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-11 680,08	-0,08	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-0,41	*-43%*	-0,44	*-13%*	-72 221,65	-0,52	*-6%*
TOTAL DES CHARGES	-2,39	-	-1,85	*-382%*	-2,17	*-229%*	-3,27	*-96%*	-633 839,30	-4,57	*-54%*
RESULTAT COURANT	-2,37	-	-1,37	*-282%*	-1,22	*-129%*	0,14	*4%*	540 682,43	3,90	*46%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-429,49	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-429,49	-	-
RESULTAT	-2,37	-	-1,37	*-282%*	-1,22	*-129%*	0,12	*4%*	540 252,94	3,90	*46%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	0,10	-	421 185,92	3,04	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,37	-	-1,37	-282%	-1,22	-129%	0,02	1%	119 067,02	0,86	10%
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,37	-	-2,55	-	-2,61	-	0,02	-	122 068,77	0,88	-

** 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
2023	1 174 522 €	634 269 €	147 830 €	54,00%

[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	-	-1,18	-1,39	-	0,02
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	-0,10	-3,04
Résultat de l'exercice	-2,37	-1,37	-1,22	0,12	3,90
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,37	-2,55	-2,61	0,02	0,88

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	68 867 989,72	-	68 867 989,72
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	360 621,20	360 621,20
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 931 056	-	-9 931 056
- Achat d'immeubles	-27 290 601	-	-27 290 601
Travaux de restauration[1]	-26 628 924,97	-2 549 763,12	-29 178 688,09
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**5 017 407,75**	**-2 189 141,92**	**2 828 265,83**

(1) dont travaux sur usufruit comptabilisés en charges.

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

Délais de règlement fournisseurs

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

Conformément à l'article D441-6 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	2	4	-	-	7	13
Montant total des factures concernées TTC	12 259,60	1 203,19	-	-	78 047,73	91 510,52
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	2,16%	0,21%	-	-	13,78%	16,16%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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

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

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	425,41	426,27	0,20%
Valeur de réalisation / part	407,63	406,75	-0,22%
Valeur de reconstitution / part	492,27	492,19	-0,02%

	31/12/2022			31/12/2023		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	53 124 525	51 339 041	51 339 041	55 060 376	52 972 941	52 972 941
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 542 394	-	-	3 655 133
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**53 124 525**	**51 339 041**	**54 881 435**	**55 060 376**	**52 972 941**	**56 628 074**
Autres Immobilisations	795 001	-	-	795 001	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	- 116 895	-	-	177 171	-	-
SOUS TOTAL	678 106	-	-	617 830	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	5 137 305	5 137 305	5 137 305	3 380 797	3 380 797	3 380 797
SOUS TOTAL	**5 137 305**	**5 137 305**	**5 137 305**	**3 380 797**	**3 380 797**	**3 380 797**
Commission de souscription	-	-	8 184 374	-	-	8 183 028
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**8 184 374**	**-**	**-**	**8 183 028**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	58 939 935	56 476 346	68 203 113	59 059 002	56 353 738	68 191 899
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	138 548	138 548	138 548	138 548	138 548	138 548

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	7,84 €
- Frais et charges déductibles	-2,58 €
= Revenus fonciers nets	5,26 €
Produits financiers	0,44 €
Rappel Dividende	3,04 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 3,9 €

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 à deux reprises les 8 novembre 2023 et 22 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

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

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 de l'exercice 2023, quatre réceptions d'immeuble sont intervenues et trois livraisons sont programmées pour le quatrième trimestre 2024.

Au 31 décembre 2023, sur les 170 lots disponibles à la location, 164 sont loués soit un taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2023 de 96,47%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2023 est quant à lui de 94,34%.

Le résultat comptable de l'exercice 2023 de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'établit à 540 252,94 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 421 185,92 €, soit 3,04 € 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 122 068,77 € représentant 0,88 € 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 2023, 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 22 mars 2024
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.

3. 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 2023
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 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 13 mai 2024
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 2023

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

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

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 148 688,34 € ;
- 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 56 523,80 €.

Paris La Défense, le 13 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...)	795 001,00	840 000,00	795 001,00	820 000,00
Amortissements droits réels	-116 895,06	-	-177 171,14	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	43 623 129,98	50 499 041,00	50 793 412,65	52 152 941,42
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	9 501 394,99	-	4 266 962,94	-
SOUS-TOTAL 1	53 802 630,91	51 339 041,00	55 678 205,45	52 972 941,42
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	53 802 630,91	51 339 041,00	55 678 205,45	52 972 941,42
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	22 723,94	22 723,94	30 595,00	30 595,00
Provisions pour dépréciation des créances	-2 843,56	-2 843,56	-14 523,64	-14 523,64
Autres créances	245 149,00	245 149,00	404 093,67	404 093,67
Avances et acomptes versés	7 938,12	7 938,12	7 938,12	7 938,12
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Créances Fiscales	56 099,00	56 099,00	433,62	433,62
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	181 111,88	181 111,88	395 721,93	395 721,93
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	265 029,38	265 029,38	420 165,03	420 165,03
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 362 422,21	5 362 422,21	4 112 224,51	4 112 224,51
SOUS-TOTAL 3	5 362 422,21	5 362 422,21	4 112 224,51	4 112 224,51
TOTAL III - Actifs d'exploitation	5 637 686,61	5 637 686,61	4 542 624,56	4 542 624,56
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-21 376,07	-21 376,07	-381 997,27	-381 997,27
Dettes d'exploitation	-102 045,56	-102 045,56	-143 984,05	-143 984,05
Dettes diverses	-376 960,42	-376 960,42	-635 846,20	-635 846,20
Fournisseurs d'immobilisation	-13 965,41	-13 965,41	-20 027,98	-20 027,98
Dettes Fiscales	-189 158,14	-189 158,14	-187 597,57	-187 597,57
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-13 854,80	-13 854,80	-167 689,77	-167 689,77
Créditeurs divers	-159 982,07	-159 982,07	-260 530,88	-260 530,88
SOUS-TOTAL 4	-500 382,05	-500 382,05	-1 161 827,52	-1 161 827,52
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-500 382,05	-500 382,05	-1 161 827,52	-1 161 827,52
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	58 939 935,47	-	59 059 002,49	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	56 476 345,56	-	56 353 738,46

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	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	-16,51	3 018,26	-	3 001,75
SOUS-TOTAL 3	**-16,51**	**3 018,26**	-	**3 001,75**
Résultat de l'exercice	-	-	-	
Résultat de l'exercice 2023	-	-	540 252,94	540 252,94
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-421 185,92	-421 185,92
Résultat de l'exercice 2022	16 873,06	-16 873,06	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-13 854,80	13 854,80	-	-
SOUS-TOTAL 4	**3 018,26**	**-3 018,26**	**119 067,02**	**119 067,02**
TOTAL GENERAL	**58 939 935,47**	-	**119 067,02**	**59 059 002,49**

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
DETTES GARANTIES	1 187 082
Hypothèque conventionnelle sur emprunt MONTAUBAN	454 200
Hypothèque conventionnelle sur emprunt VICHY	543 900
Hypothèque conventionnelle sur emprunt ALBI	188 982
ENGAGEMENTS DONNÉS	3 727 059
	-
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	112 834
NICE (06) - 38, rue Ribotti	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	999 652
VICHY (03) - 3-4, square Albert 1er	1 683 020
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	607 696

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	472 871,67	-	1 109 634,47	-
Charges facturées	5 557,00	-	4 817,52	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	329,13	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	334 580,76	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		**813 338,56**		**1 114 451,99**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 557,00	-	4 817,52	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 233,98	-	24 542,83	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	36 451,14	-	49 395,71	-
Commissions et honoraires	432 186,85	-	104 120,48	-
Frais de contentieux	-	-	833,33	-
Impôts et taxes	127 528,54	-	153 705,37	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**604 957,51**	-	**337 415,24**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	**208 381,05**	-	**777 036,75**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	1 537,59	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-5,97	-	-	-
Autres produits	463,07	-	2,39	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**457,10**	-	**1 539,98**
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	61 621,58	-	147 829,81	-
Honoraires	25 305,00	-	34 815,35	-
Frais assemblée et de conseils	18 314,79	-	17 160,72	-
Services bancaires	264,70	-	420,00	-
Cotisations et contributions	15 081,33	-	14 875,48	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	60 276,09	-	60 276,08	-
Provisions pour créances douteuses	2 843,56	-	13 217,67	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	8 258,04	-	13 920,96	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	**191 965,09**	-	**302 516,07**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-191 507,99	-	-300 976,09
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	64 887,26	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	64 887,26
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	265,49	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	265,49
Résultat financier	-	-	-	64 621,77
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	429,49	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	429,49
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-429,49
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	16 873,06	-	540 252,94

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

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

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

Faits marquants

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

Description du plan d'entretien

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

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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 : ..... 50 793 412,65 €
- Immobilisation en cours : ..... 4 266 962,94 €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : ..... 617 829,86 €
- 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 : ..... 10 235,02 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 7 214,92 €
- Locataires douteux : ..... 23 380,08 €
- Provisions pour dépréciation des créances : .....-14 523,64 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 7 938,12 €
- Créances fiscales : ..... 433,62 €
- Débiteurs divers : ..... 395 721,93 €
- Autres créances [1] : ..... - €

(1) Correspondant aux souscriptions de décembre 2023 payées en 2024

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 4 112 224,51 €

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. ..... 360 621,20 €
- Intérêts courus non échus. ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 21 376,07 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 126 936,10 €
- Dettes fournisseurs ..... 17 047,95 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :* ..... - €

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations ..... 20 027,98 €
- Dettes fiscales. ..... 187 597,57 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. ..... - €
- Associés ..... 167 689,77 €
  - *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) ..... 260 530,88 €

ETAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunt Amortissable :				
Emprunt MONTAUBAN	-	-	94 625	94 625
Emprunt VICHY	-	-	226 625	226 625
Emprunt ALBI	-	-	39 371	39 371
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt Amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
Total	-	-	**360 621**	**360 621**

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	795 001 €	-	-	795 001 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	43 623 130 €	7 170 283 €	-	50 793 413 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	9 501 395 €	-	5 234 432 €	4 266 963 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	10 235 €	-	-	10 235 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	116 895 €	60 276 €	-	177 171 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-2 844 €	-13 218 €	1 538 €	-14 524 €
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 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice
- Report à nouveau à l'ouverture . . . . . 3 001,75 €
- Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :. . . . . 540 252,94 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : . . . . . 243 844,48 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : . . . . . 177 341,44 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .122 068,77 €

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 : . . . . . 1 109 634,47 €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . 4 817,52 €
- les produits financiers : . . . . . - €
- Autres produits :. . . . . - €
- Les transferts de charges : . . . . . - €

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

Charges immobilières
Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : . - €
On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :. . . . . 4 817,52 €
  - dont charges récupérables : . . . . . 706,70 €
  - dont taxes récupérables :. . . . . 4 110,82 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :. . . . . 24 542,83 €
- les gros travaux et réparations :. . . . . - €
- le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 308 054,89 €
  - dont taxes non récupérables : . . . . . 153 705,37 €
  - dont les honoraires de relocation : . . . . . 71 725,60 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées. . . . . 49 395,71 €
  - dont frais d'actes et de contentieux . . . . . 833,33 €
  - dont honoraires . . . . . 32 394,88 €

Produits d'exploitation
Ils sont constitués principalement par :
- Les transferts de charges . . . . . 1 537,59 €
- Les autres produits . . . . . .2,39 €

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 : . . . . . 147 829,81 €
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 81 192,51 €, sont constituées notamment :
- des frais de caution bancaire. . . . . - €
- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 12 315,35 €
- de frais d'actes et contentieux. . . . . - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . . . 12 562,24 €
- des honoraires divers. . . . . 22 500,00 €
- de frais postaux. . . . . 4 600,00 €
- de services bancaires. . . . . 420,00 €
- de la cotisation AMF . . . . . 730,88 €
- du coût dépositaire . . . . . 13 678,60 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises . . . . . 466,00 €
- de la TVA non récupérable. . . . . 13 919,44 €
- 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 : . . . . . 13 217,67 €
- la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

Produits financiers
- Autres produits financiers. . . . . 64 887,26 €

Charges financières
- Charges d'intérêts des emprunts . . . . . 265,49 €

Charges Exceptionnelles de la Société
- Autres charges exceptionnelles . . . . . 429,49 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Prix acquisition frais inclus hors travaux (€)	Total travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations au 31/12/2023 (€)	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	3 129 039	4 414 039	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	2 200 344	3 463 015	15/06/2020	05/04/2022	-
NARBONNE (11) - 9, rue de Charras	30/12/2019	529 m² et 20 m² de terrasses	320 000	2 077 830	2 397 830	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	2 101 955	4 071 955	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	2 278 036	4 951 012	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	4 258 897	9 377 463	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	5 829 096	8 249 596	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	2 323 727	3 205 550	28/06/2021	23/03/2023	-
MONTAUBAN (82) - 47, rue de la République	23/02/2022	757 m² et 134 m² de terrasses et balcons	400 000	1 768 298	2 168 298	09/11/2022	en cours	-
VICHY (03) - 3-4, square Albert 1er	25/02/2022	968 m² (dont 61 m² de surface commerciale) et 73 m² terrasses et balcons	1 025 000	1 858 082	2 883 082	14/11/2022	en cours	-
ALBI (81) - 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	332 m² et 25 m² de terrasses et balcons	372 265	639 503	1 011 768	01/10/2022	en cours	-
TOTAL		**10 062 m² (dont 168 m² de locaux commerciaux) et 2 262 m ² de terrasses, jardins et balcons**	**26 495 601**	**28 564 774**	**55 060 375**	-	-	**52 152 941**

** Achat de logements achevés.*

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface	Prix acquisition (€)	Amortissement de la période (€)	VNC 2023 (€)	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	392 917	13 ans et 3 mois	-
	25/02/2021	247 m² et 123 m² de terrasses et balcons	287 084	21 943	224 913	13 ans et 1 mois	
TOTAL		**684 m² et 428 m² de terrasses et balcons**	**795 001**	**60 276**	**617 830**	-	**820 000**

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.

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,
- Renouvellement de l'expert immobilier,
- 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 – 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 – 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 : 3 001,75 €
- Résultat de l'exercice 2023 : 540 252,94 €
- Total bénéfice distribuable : 543 254,69 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 421 185,92 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 122 068,77 € représentant 0,88 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 3,04 € 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 59 059 002,49 €, soit 426,27 € par part,
- la valeur de réalisation de 56 353 738,45 €, soit 406,75 € par part,
- la valeur de reconstitution de 68 191 899,34 €, soit 492,19 € par part,

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de l'expert immobilier
L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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.

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.

NOTES



Urban Premium

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