



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PATRIMOINE

## Rapport annuel Exercice 2021

### SCELLIER INTERMÉDIAIRE

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

### URBAN PREMIUM

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521473 017





## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1500 000 €

#### Siège social :

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

## ■ La SCPI

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

#### Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation en centre-ville.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans, assortie, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offerts par le dispositif « Scellier intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

#### Visa AMF sur la note d'information :

SCPI n°10-35 du 17/09/2010

**Date de création :** 27/09/2010

**Date d'expiration :** 26/09/2025

**Numéro RCS :** Paris 525 221 883

L'exercice social a une durée de douze mois.

#### Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Alain GRANGE CABANE

### Membres

M. Philip DANNREUTHER

M. Valentin LEFEVRE

M. Alain LE PAPE

Mme Christine MONNIER

M. Jean-Marc TULLI

M. Patrice PENNEL

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

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

### Suppléant

KPMG AUDIT FS II représentée par M. Malcolm MCLARTY  
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](http://www.urban-premium.com)

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PATRIMOINE 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. Rapports du Conseil de Surveillance .....	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	9
5. Comptes de l'exercice 2021 .....	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions .....	16

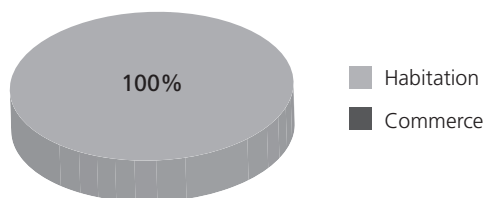
# LA SCPI URBAN PATRIMOINE EN BREF

Situation au 31/12/2021

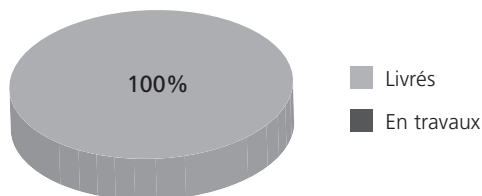
Date de création	27/09/2010
Régime	Scellier Intermédiaire
Nombre de parts	19 433
Nombre d'associés	135
Capital social	7 729 670,08 €
Valeur de réalisation	7 852 155 € (404,06 € par part)
Valeur de reconstitution	9 524 301 € (490,11 € par part)
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	1 858 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires effectifs	32
Nombre de locataires cibles	32
Taux d'occupation moyen	95,7%
Résultat par part	5,40 €
Distribution brute par part	5,33 €
Distribution nette par part	5,20 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	1,08 €

## Composition du patrimoine immobilier (en% des valeurs vénales 2021)

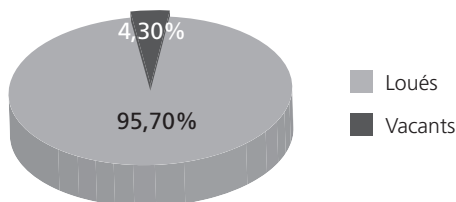
### • Typologie d'actifs



### • Actifs en cours de rénovation ou livrés



### • Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2021



	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits*	220 772	11,36	211 108	10,86
dont loyers	208 299	10,72	208 999	10,75
Charges*	111 271	5,73	106 072	5,46
Résultat	109 501	5,63	105 035	5,40
Bénéfice distribuable	122 638	6,31	124 622	6,41

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	7 729 670	397,76	7 729 670	397,76
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	8 080 681	415,82	8 082 164	415,90
Immobilisations locatives	7 900 009	406,53	7 900 009	406,53
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	19 433	-	19 433	-
Nombre d'associés	134	-	135	-
Capitalisation	9 478 640	-	9 478 640	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	7 530 000	-	7 670 000	-
Valeur comptable	8 080 681	415,82	8 082 164	415,90
Valeur de réalisation	7 710 671	396,78	7 852 155	404,06
Valeur de reconstitution	9 352 547	481,27	9 524 301	490,11
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	1 858	-	1 858	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,6%	-	95,7%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	103 052,00	5,30	103 551,83	5,33
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

\* hors charges refacturées / refacturables

## Valeur vénale par zone géographique :

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	7 670 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100 %	7 670 000 €

## Valeur vénale par type de locaux :

### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	7 670 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100 %	7 670 000 €

# 1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration...) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021, le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé. Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant-crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Metz et Nîmes ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +10,6% et +5,5% sur un an (source : OPI - Observatoire des Prix de l'Immobilier).

Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions sont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel, sont des forces du secteur.

## RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

La SCPI URBAN PATRIMOINE présente un taux d'occupation financier pour l'année 2021 de 95,7%. Sur les 32 lots détenus par la SCPI, l'intégralité est loué au 31 décembre 2021.

La SCPI URBAN PATRIMOINE a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2022.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, nous vous proposons d'étudier les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PATRIMOINE :

- **Impact sur les dividendes** : Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant brut par part est passé de 5,30€/ part en 2020 à 5,33€/part en 2021. Dans le même temps, le report à nouveau a augmenté et se situe à 1,08€/part contre 1,01€/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affectée par la crise sanitaire.

- **Impact sur les impayés** : Le montant des créances locataires s'établit au

31/12/2021 à 54 226,73 € contre 55 414,68 € pour l'exercice 2020. Cela représente une diminution de -2,14% par rapport à la fin de l'exercice précédent. L'ensemble de ces créances sont encadrées et font l'objet d'un suivi attentif.

- **Impact sur les relocations**

Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 95,7%, soit un niveau équivalent à celui de l'année précédente (95,6%). La crise sanitaire a dans l'ensemble eu les mêmes effets de décalage des congés et des relocations. Cette compensation a permis de préserver une occupation élevée du patrimoine livré. Au 31 décembre 2021, les 32 logements du patrimoine de votre SCPI sont loués.

- **Impact sur les loyers** :

Votre SCPI est composée d'un patrimoine exclusivement de logements et parkings. Au titre de l'année 2021, le montant des loyers quittancés est de 208 999,42 € contre 208 299,44€ pour l'exercice antérieur. Ainsi, les loyers sont restés stables pour l'exercice écoulé. Par ailleurs, il n'a été accordé aucune franchise de loyers aux locataires de votre SCPI.

## PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE

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

## REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE

Il est rappelé que la SCPI URBAN PATRIMOINE est une SCPI « Scellier intermédiaire ». Dans le cadre de votre souscription, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période. Concernant les souscriptions effectuées 2010 et 2011, la période initiale d'engagement de conservation des parts de 9 ans est prorogée de 3 années supplémentaires. Ainsi, pour les souscriptions effectuées en 2010 et 2011, la durée minimum d'engagement de conservation des titres est portée à 12 ans, sauf à perdre les avantages fiscaux complémentaires liés à l'option triennale souscrite au niveau de la SCPI.

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

## CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	134	135 <sup>(1)</sup>
Nombre de parts	19 433	19 433
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	7 729 670,08	7 729 670,08
Prime d'émission en euros	1 748 970,00	1 748 970,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 478 640,08	9 478 640,08

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.

## MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2021, 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 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

La SCPI URBAN PATRIMOINE n'a pas recours à l'endettement.

## INVESTISSEMENTS 2021

Au 31/12/2021, le capital de la SCPI URBAN PATRIMOINE était investi ou immobilisé à 100 % et la SCPI n'a donc procédé à aucune acquisition.

## ARBITRAGES 2021

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

La SCPI URBAN PATRIMOINE n'a réalisé aucun arbitrage en 2021.



## LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2021

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

### DISTRIBUTION

Le report à nouveau fin 2021 s'élève à 19 586,39 €.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 105 035,17 €.

Le 1er acompte sur dividende a été distribué au terme du 1er trimestre 2021. La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur les trimestres suivants.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 103 551,83 € soit un dividende brut de 5,33€/part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 21 069,73 €, soit 1,08 € par part.

En 2021, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 2 500,33€ soit un montant par part de 0,13€.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 8 du présent document.

### PATRIMOINE AU 31/12/2021

Au 31 décembre 2021, URBAN PATRIMOINE détient 5 actifs immobiliers.

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

### EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	10,77	-	10,99	-	10,33	-	10,73	-	10,86	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>10,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,99</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,86</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,27	-	1,52	-	1,40	-	1,43	-	1,44	-
Autres frais de gestion	1,05	-	1,00	-	0,98	-	1,65	-	1,04	-
Charges locatives non récupérées	2,87	-	2,79	-	2,43	-	2,39	-	2,88	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>5,18</b>	<b>48%</b>	<b>5,30</b>	<b>48%</b>	<b>4,80</b>	<b>47%</b>	<b>5,47</b>	<b>51%</b>	<b>5,36</b>	<b>49%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,10	-	0,14	-	0,13	-	-0,38	-	0,10	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,10</b>	<b>1%</b>	<b>0,14</b>	<b>1%</b>	<b>0,13</b>	<b>1%</b>	<b>-0,38</b>	<b>-4%</b>	<b>0,10</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,28</b>	<b>49%</b>	<b>5,44</b>	<b>50%</b>	<b>4,93</b>	<b>48%</b>	<b>5,09</b>	<b>47%</b>	<b>5,46</b>	<b>50%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>5,49</b>	<b>51%</b>	<b>5,54</b>	<b>50%</b>	<b>5,39</b>	<b>52%</b>	<b>5,63</b>	<b>53%</b>	<b>5,40</b>	<b>50%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>										
Charges exceptionnelles	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-0,15</b>	<b>-1%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>5,34</b>	<b>50%</b>	<b>5,54</b>	<b>50%</b>	<b>5,39</b>	<b>52%</b>	<b>5,63</b>	<b>53%</b>	<b>5,40</b>	<b>50%</b>
dont:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,07	-	5,27	-	5,30	-	5,30	-	5,33	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,07	-	5,27	-	5,20	-	5,20	-	5,20	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,27</b>	<b>-</b>	<b>0,28</b>	<b>-</b>	<b>0,09</b>	<b>-</b>	<b>0,33</b>	<b>-</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>0,31</b>	<b>-</b>	<b>0,59</b>	<b>-</b>	<b>0,68</b>	<b>-</b>	<b>1,01</b>	<b>-</b>	<b>1,08</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> Depuis l'origine de la société

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2021	211 108€	106 072€	50,25%

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,04	0,31	0,59	0,68	1,01
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,27	5,27	5,30	5,30	5,33
Résultat de l'exercice	5,54	5,54	5,39	5,63	5,40
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,31	0,59	0,68	1,01	1,08

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

## Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2021 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 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	1	3	-	-	7	11
Montant total des factures concernées HT	6 905,79	11 053,60	-	-	1964,47	19 923,86
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	6,20%	9,92%	-	-	1,76%	17,88%

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	9 478 640,08	-	9 478 640,08
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 417 545,62	-	-1 417 545,62
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Travaux de restauration	-7 900 009,38	-	-7 900 009,38
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>161 085,08</b>	<b>-</b>	<b>161 085,08</b>

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

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

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2019/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	415,82	415,90	0,02%
Valeur de réalisation / part	396,78	404,06	1,83%
Valeur de reconstitution / part	481,27	490,11	1,84%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	7 900 009	7 530 000	7 530 000	7 900 009	7 670 000	7 670 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	519 570	-	-	529 230
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7 900 009</b>	<b>7 530 000</b>	<b>8 049 570</b>	<b>7 900 009</b>	<b>7 670 000</b>	<b>8 199 230</b>
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	180 671	180 671	180 671	182 155	182 155	182 155
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>180 671</b>	<b>180 671</b>	<b>180 671</b>	<b>182 155</b>	<b>182 155</b>	<b>182 155</b>
Commission de souscription	-	-	1 122 306	-	-	1 142 916
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 122 306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 142 916</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>8 080 681</b>	<b>7 710 671</b>	<b>9 352 547</b>	<b>8 082 164</b>	<b>7 852 155</b>	<b>9 524 301</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433

## FISCALITÉ 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,95€
- Frais et charges déductibles	-7,07€
= Revenus fonciers nets	3,88€
Produits financiers	-
Rappel Dividendes	5,33€

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

Revenu imposable : 5,40 €

## INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

### Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### 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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE 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 :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

### PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier. Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

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 ne plus assujettir la commission suivante à la TVA :

#### 1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.



### 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 2021.

Le Conseil s'est réuni le 24 février 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PATRIMOINE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2021 et les perspectives 2022.

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

Au terme de l'exercice 2021, l'ensemble des 32 logements composant le patrimoine de la SCPI URBAN PATRIMOINE, est loué. En fin d'exercice, la SCPI présente un taux d'occupation financier moyen pour l'année de 95,7%.

Le résultat comptable de la SCPI URBAN PATRIMOINE s'établit au 31/12/2021 à 105 035,17 € et l'acompte sur dividende total affecté est de 103 551,83 € soit 5,33 € brut par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 21 069,73 € représentant 1,08 € par part.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 24 février 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Alain GRANGE-CABANE

Président du Conseil de Surveillance

#### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisé de vous représenter.**

### 4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN PATRIMOINE,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

#### 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense, le 25 mai 2022  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé

## **URBAN PATRIMOINE - S.C.P.I.**

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN PATRIMOINE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les 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**

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**

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, deux types de rémunération :

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

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 27 993,03 €.

Paris La Défense, le 25 mai 2022  
KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## 5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

#### ETAT DU PATRIMOINE (en euros)

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 900 009,38	7 530 000,00	7 900 009,38	7 670 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>7 900 009,38</b>	<b>7 530 000,00</b>	<b>7 900 009,38</b>	<b>7 670 000,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>7 900 009,38</b>	<b>7 530 000,00</b>	<b>7 900 009,38</b>	<b>7 670 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	404,91	404,91	404,91	404,91
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>404,91</b>	<b>404,91</b>	<b>404,91</b>	<b>404,91</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	55 414,68	55 414,68	54 226,73	54 226,73
Provisions pour dépréciation des créances	-22 640,97	-22 640,97	-24 640,97	-24 640,97
Autres créances	81 443,58	81 443,58	78 514,48	78 514,48
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	1 025,80	1 025,80	1 660,46	1 660,46
Créances Fiscales	8 531,21	8 531,21	6 447,88	6 447,88
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	71 886,57	71 886,57	70 406,14	70 406,14
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>114 217,29</b>	<b>114 217,29</b>	<b>108 100,24</b>	<b>108 100,24</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	212 198,30	212 198,30	229 148,24	229 148,24
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>212 198,30</b>	<b>212 198,30</b>	<b>229 148,24</b>	<b>229 148,24</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>326 820,50</b>	<b>326 820,50</b>	<b>337 653,39</b>	<b>337 653,39</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-18 917,20	-18 917,20	-19 884,65	-19 884,65
Dettes d'exploitation	-26 184,05	-26 184,05	-40 345,05	-40 345,05
Dettes diverses	-101 222,04	-101 222,04	-95 439,70	-95 439,70
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-210,36	-210,36	-	-
Associés, dividendes à payer	-25 522,79	-25 522,79	-26 562,33	-26 562,33
Créditeurs divers	-75 488,89	-75 488,89	-68 877,37	-68 877,37
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-146 323,29</b>	<b>-146 323,29</b>	<b>-155 669,40</b>	<b>-155 669,40</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	174,26	174,26	170,82	170,82
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>174,26</b>	<b>174,26</b>	<b>170,82</b>	<b>170,82</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>8 080 680,85</b>	<b>-</b>	<b>8 082 164,19</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>-</b>	<b>7 710 671,47</b>	<b>-</b>	<b>7 852 154,81</b>



**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2021**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	7 729 670,08	-	-	7 729 670,08
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>7 729 670,08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 729 670,08</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	1 748 970,00	-	-	1 748 970,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 417 545,62	-	-	-1 417 545,62
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>331 424,38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>331 424,38</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
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	13 136,91	6 449,48	-	19 586,39
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>13 136,91</b>	<b>6 449,48</b>	<b>-</b>	<b>19 586,39</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	105 035,17	105 035,17
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-103 551,83	-103 551,83
Résultat de l'exercice 2020	109 501,48	-109 501,48	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-103 052,00	103 052,00	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>6 449,48</b>	<b>-6 449,48</b>	<b>1 483,34</b>	<b>1 483,34</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 080 680,85</b>	<b>-</b>	<b>6 449,48</b>	<b>8 082 164,19</b>

\*Total distribution 2021 = 103 551,83€

**COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2021**

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	208 299,44	-	208 999,42	-
Charges facturées	6 968,63	-	5 369,72	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	163,73	-	2 108,17	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	-	<b>215 431,80</b>	-	<b>216 477,31</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 968,63	-	5 369,72	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 393,47	-	18 372,76	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	4 147,25	-	1 357,59	-
Commissions et honoraires	5 308,47	-	6 725,80	-
Frais de contentieux	1 465,20	-	1 562,96	-
Impôts et taxes	27 095,68	-	27 898,24	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>53 378,70</b>	-	<b>61 287,07</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>162 053,10</b>	-	<b>155 190,24</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	12 309,08	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>12 309,08</b>	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	27 732,29	-	27 993,03	-
Honoraires	17 670,00	-	16 408,50	-
Frais assemblée et de conseils	1 903,01	-	3 562,00	-
Services bancaires	-	-	-	-
Cotisations et contributions	65,15	-	65,54	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	5 000,00	-	2 000,00	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	12 490,25	-	126,00	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>64 860,70</b>	-	<b>50 155,07</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-52 551,62</b>	-	<b>-50 155,07</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>109 501,48</b>	-	<b>105 035,17</b>

# ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2021

## A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1<sup>er</sup> 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

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mises en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

### Evénements postérieurs à la clôture :

#### Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

#### Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) 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.

#### Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation

des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### 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 réalisés des cessations.

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

### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

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

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 : ..... - €

### Autres actifs et passifs d'exploitation

Immobilisations financières autres que les titres de participations :

- Dépôt et cautionnement versé : ..... 404,91 €

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 3 527,13 €
- Locataires douteux : ..... 50 699,60 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - 24 640,97 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 1 660,46 €
- Créances fiscales <sup>(1)</sup> : ..... 6 447,88 €
- Débiteurs divers <sup>(2)</sup> : ..... 70 406,14 €

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

<sup>(1)</sup> correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

<sup>(2)</sup> correspond aux provisions syndic

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 229 148,24 €

### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 19 884,65 €

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
  - Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 15 926,33 €
  - Dettes fournisseurs ..... 24 418,72 €
- (dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €)

#### Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... - €
- Associés ..... 26 562,33 €
- dont dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... 25 262,83 €
- dont distributions bloquées en attente versement ..... 1 299,50 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la



réception des factures) .....	- €
• Remboursement sinistres par assurances. ....	- €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....	68 877,37 €

#### Compte de régularisation actif et passif

• Charges constatées d'avance. ....	170,82 €
• Charges à répartir sur plusieurs exercices. ....	- €
• Produits constatés d'avance .....	- €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	7 900 009 €	-	-	7 900 009 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistance s/travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-
<b>Etat des amortissements et provisions</b>	<b>Exercice N-1 31 décembre 2020</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Exercice N 31 décembre 2021</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-22 641 €	-2 000 €	-	-24 641 €
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

#### Prélèvements sur primes d'émission

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

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

#### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2021, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

#### Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture. .... 19 586,39 €

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : ..... 105 035,17 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 77 289,00 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : ..... 26 262,83 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . 21 069,73 €

#### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

#### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, 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 : .....	208 299,42 €
• les charges et taxes refacturées : .....	5 369,72 €
• les produits financiers : .....	0,00 €
• Autres produits : .....	2 108,17 €
• les produits exceptionnels : .....	0,00 €

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

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 2021 à : ..... 0,00 €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : .....	5 369,72 €
- dont charges récupérables : .....	1 399,12 €
- dont taxes récupérables : .....	3 970,60 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ...	18 372,76 €
• les gros travaux et réparations : .....	0,00 €
• le poste « autres charges immobilières » : .....	37 544,59 €
- dont taxes non récupérables : .....	27 898,24 €
- dont les honoraires de relocation : .....	4 721,50 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées .....	1 357,59 €
- dont frais d'actes et de contentieux. ....	1 562,96 €
- dont honoraires. ....	2 004,30 €

#### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• les reprises de provisions pour créances douteuses .....	0,00 €
• les autres produits .....	0,00 €

#### Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC 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 2021 : ..... 27 993,03 €

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 2021 à :

• frais de souscription : .....	- €
Les diverses charges d'exploitation, soit 20 036,04 €, sont constituées notamment :	
• des honoraires du commissaire aux comptes .....	7 408,50 €
• de frais d'actes et contentieux .....	- €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) .....	2 934,42 €
• des honoraires divers .....	9 000,00 €
• de frais postaux .....	627,58 €
• de services bancaires .....	- €
• de la TVA non récupérable .....	- €
• des jetons de présence .....	- €

- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- des charges diverses ..... 191,54 €

#### Dotations aux amortissements et provisions

- Elles sont constituées essentiellement de: .....
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit: ..... 2 000,00 €
  - la dotation pour risques et charges, soit: ..... 0,00 €

Charges Exceptionnelles de la Société..... 0,00 €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisations locatives en 2020	Travaux 2021	Total immobilisations locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
SÈTE 11, avenue Victor Hugo	1 425 000	3 197 884	4 622 884	-	4 622 884	-	-
METZ 10, rue Maurice Barrès	670 000	1 470 524	2 140 524	-	2 140 524	-	-
NIMES 13, rue Guizot	70 621	118 980	189 601	-	189 601	-	-
PERPIGNAN 21, rue Blanqui	166 876	386 186	553 062	-	553 062	-	-
RENNES 2-3 et 4, place du Bas des Lices	71 690	322 249	393 939	-	393 939	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 404 187</b>	<b>5 495 822</b>	<b>7 900 009</b>	<b>-</b>	<b>7 900 009</b>	<b>7 670 000</b>	<b>529 230</b>

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

## 6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- 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 2021,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

## PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE MIXTE

### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs: ..... 19 586,39 €
- Résultat de l'exercice 2021: ..... 105 035,17 €
- Total bénéfice distribuable: ..... 124 621,56 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 103 551,83 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 21 069,73 € représentant 1,08 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 5,40 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

### SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la société

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- la valeur comptable de 8 082 164,19 € soit 415,90 € par part,
  - la valeur de réalisation de 7 852 154,81 € soit 404,06 € par part,
  - la valeur de reconstitution de 9 524 300,92 € soit 490,11 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

### SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### HUITIÈME RÉOLUTION - Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de :

- KPMG Audit, représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide :

- De renouveler le mandat de KPMG Audit 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 31/12/2027.

### NEUVIÈME RÉOLUTION - 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 prévus par la loi.

## PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

### DIXIÈME RÉOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial<sup>(1)</sup> de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p><b>b. Commission de Gestion :</b> Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>	<p><b>b. Commission de Gestion :</b> Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

### ONZIÈME RÉOLUTION - 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.

<sup>(1)</sup>le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 8 du présent rapport annuel.



## GLOSSAIRE

### Arbitrage

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

### Assemblée Générale

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

### Capitaux propres

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

### Capital social

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

### Capitalisation

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

### Commission de souscription

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

### Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques :

- les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.
- les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24% s'applique aux revenus perçus à partir de 2014. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2015 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2015. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

### Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

### Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

### Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- De la surface cumulée des locaux occupés
- Par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### Valeur comptable

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