



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN VITALIM n°3

## Rapport annuel Exercice 2021

### 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 • 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 : 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. Régis BOUVIER

M. Jean-Luc BRONSART

M. Hélène HUGOT

M. Pierre LOURTIUX

M. Jennifer PEREIRA

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

#### Titulaire

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

#### Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par  
M<sup>me</sup> Béatrice DE BLAUWE  
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 VITALIM N°3 en bref .....	4
■ 1. Rapport de la Société de Gestion .....	5
■ 2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte .....	9
■ 3. Rapports du Conseil de Surveillance .....	9
■ 4. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	10
■ 5. Comptes de l'Exercice 2021 .....	12
■ 6. Ordre du jour et projets de résolutions .....	17

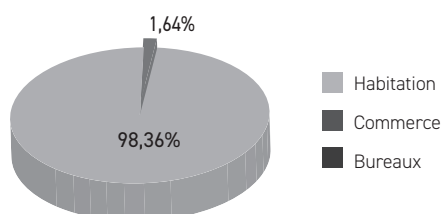
## LA SCPI URBAN VITALIM N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2021

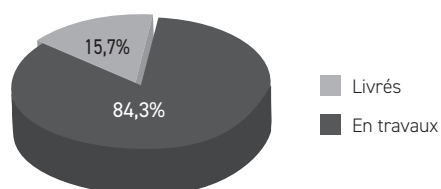
Date de création	25/04/2019
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	138 548
Nombre d'associés	1067
Capital social	59 298 544 €
Valeur de réalisation	57 912 796 € 418 € par part
Valeur de reconstitution	68 866 717 € 497,06 € par part
Actifs immobiliers	9
Surface du patrimoine	8 095 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	158
Nombre de commerces	1
Nombre de places de parking	119
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	25
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	159
Taux d'occupation financier moyen	95,6%
Résultat par part	-1,22 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	-2,61 €

### Composition du patrimoine immobilier

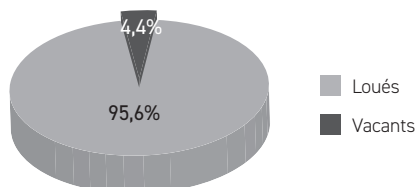
#### • Affectation de la collecte par typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2021)



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



## CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	2 815 961	37,41	4 362 495	31,49
dont loyers	35 972	0,48	127 478	0,92
Charges	2 918 987	38,78	4 532 066	32,71
Résultat	-103 027	-1,37	-169 571	-1,22
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	32 215 132	428,00	59 298 544	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	32 023 076	425,45	59 263 798	427,75
Immobilisations locatives	17 272 854	229,48	40 335 278	291,13
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	<b>75 269</b>	-	<b>138 548</b>	-
Nombre d'associés	<b>581</b>	-	<b>1 067</b>	-
Capitalisation	<b>37 590 100</b>	-	<b>69 229 600</b>	-
Prix de souscription	-	<b>500,00</b>	-	<b>500,00</b>
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise hors droits	15 386 002	204,41	38 984 275	281,38
Valeur comptable	32 023 076	425,45	59 263 798	427,75
Valeur de réalisation	30 136 224	400,38	57 912 796	418,00
Valeur de reconstitution	35 460 852	471,12	68 866 717	497,06
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	4 764	-	8 095	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	55%	-	-	-
<b>Distribution</b>				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
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 K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	38 984 275
ETRANGER	-	-
Total	<b>100%</b>	<b>38 984 275</b>

### Valeur vénale par type de locaux

#### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION <sup>(1)</sup>	99%	37 762 275
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1%	362 000
ENTREPOTS	-	-
Total	<b>100,00%</b>	<b>38 124 275</b>

<sup>(1)</sup> 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 K€)
HABITATION	100%	860 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	<b>100,00%</b>	<b>860 000</b>

# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ 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 Nancy et Nice ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +7,8% et +6,8% sur un an (source : LPI - 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 désireux 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'ACTIVITÉ DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3

#### Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3 ouverte depuis le 14 mai 2019 s'est clôturée le 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice 2021, la souscription au capital a permis de collecter plus de 31 millions d'euros. La capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°3 est désormais investie à 99% et s'élève à 69 229 600 euros (prime d'émission incluse).

#### Acquisitions

Dans le cadre de son programme d'investissement, La SCPI URBAN VITALIM N°3 a procédé à l'acquisition de 4 actifs et droits immobiliers, situés en centre-ville :

- En date du 29 janvier 2021, 13 logements et 5 parkings supplémentaires au sein de l'ensemble immobilier situé à METZ (57) – 18, boulevard Paixhans,
- En date du 25 février 2021, 3 logements et 7 parkings en droits réels immobiliers au sein de l'ensemble immobilier situé à SAINT-RAPHAEL (83) – 350, avenue du Clocher de Fréjus,

- En date du 04 mai 2021, un actif immobilier situé à NICE (06) – 38, rue Ribotti. Après rénovation, cet ancien immeuble de bureau devrait accueillir 19 logements.

- En date du 26 octobre 2021, un actif immobilier de type résidence sécurisée, composé de 20 logements, situé à ANTIBES – 17bis, chemin des Iles.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs durant l'année 2022, en vue de leur mise en location.

Concernant l'activité de la SCPI, l'année 2021 a été marquée par la libération et la relocation de 8 logements et parkings au sein de l'immeuble de Talence. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 98% sur cet immeuble qui représente l'ensemble du patrimoine livré de la SCPI.

Pour les immeubles constitutifs de la SCPI en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

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 VITALIM N°3 :

#### - Impact sur les travaux/livraisons :

Au 31 décembre 2021, aucun immeuble n'accuse de retard de travaux. Les livraisons des actifs immobiliers de Marseille, Nancy, Cannes, Narbonne et Antibes sont prévus pour le 1er trimestre 2022.

#### - Impact sur les premières locations :

Au 31 décembre 2021, les 25 logements livrés de l'ensemble immobilier situé à TALENCE (33) – 18, rue de Montherlant sont loués. 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 stable de votre patrimoine livré.

## PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3

La SCPI URBAN VITALIM N°3 mettra tout en œuvre pour :

- s'assurer de la bonne rénovation des actifs en cours de travaux,
- s'assurer de la bonne mise en location des actifs réceptionnés,
- poursuivre l'analyse d'opportunités d'investissement, dans l'optique de clôturer son programme d'acquisition.

## REGIME FISCAL DE LA SCPI

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.
- Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, la réduction d'impôt « PINEL » sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage et sera versée sous forme d'acomptes.



CAPITAL	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de parts	75 269	138 548
Nombre d'associés	581	1 067
Nouvelles parts souscrites	37 659	63 279
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	32 215 132,00	59 298 544,00
Prime d'émission en euros	5 374 968,00	9 931 056,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	37 590 100,00	69 229 600,00

## MARCHE 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	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS 2021

Durant l'exercice 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a procédé à quatre acquisitions :

### SAINT-RAPHAEL (83) - 350 avenue du Clocher de Fréjus

Date d'acquisition : 25 février 2021

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier complémentaire sur l'immeuble de Saint-Raphaël. Il se compose de 3 lots d'habitation allant du T2 au T4 ainsi que 7 emplacements de parking. Emplacement idéal à proximité des commerces, plages et du cœur de ville. L'architecture du bâtiment répond aux codes du style néo-palladien, des moulures et une corniche à ovales délimitent les étages de cette propriété. L'intérieur de la bâtisse dispose d'éléments architecturaux remarquables : une cheminée monumentale, des colonnes toscanes ou encore un escalier central spectaculaire. A l'extérieur de la propriété se trouve un magnifique jardin arboré et des emplacements de parking. Les logements rénovés auront des prestations haut de gamme et pour la quasi-totalité, des espaces extérieurs.

### METZ (57) - 18 boulevard Paixhans

Date d'acquisition : 29 janvier 2021

L'acquisition porte sur 13 logements et 3 parkings supplémentaires sur l'immeuble de Metz situé sur le boulevard Paixhans, un emplacement privilégié, à deux pas de la gare et de l'hyper centre-ville. Il s'agit d'une très belle construction en pierre traversante, avec de larges ouvertures, érigé sur 4 niveaux au sein d'un parc arboré. Le bâti avait autrefois une double destination de service public (ancienne école) et d'habitation (logements de fonction). Le projet de rénovation prévoit l'aménagement et la rénovation de logements allant du studio au T4 dont certains bénéficieront de terrasses et jardins.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
  - SAS C.I.R. (filiale de la Société Financière Bacalan) 137, rue Achard 33000 Bordeaux
  - SAS E.M.P.X. - 14 Rue Blaise Pascal, 54320 Maxéville
  - SAS A.M.F. - 28, rue des Clous Pargny sous Mureau 88350
- Démarrage des travaux : 1er trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2022

### NICE (06) - 38, rue Ribotti

Date d'acquisition : 04 mai 2021

L'acquisition porte sur un ancien immeuble de bureau est situé au 38 rue Ribotti à NICE (06). L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié à mi-chemin entre le port et la Vieille Ville de Nice, proche de toutes les commodités (écoles, commerces et services). Le projet consiste en la transformation des bureaux en 19 logements allant du T2 au T3 bis pour une surface habitable estimée de 1 197 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux. Les logements bénéficieront majoritairement d'espaces extérieurs (terrasses et/ou balcons) pour une surface totale estimée de plus de 250 m<sup>2</sup>. Deux emplacements de stationnement compléteront l'offre.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :
  - SAS C.I.R. (filiale de la Société Financière Bacalan) 137 rue Achard, 33000 Bordeaux
  - SARL A.D.M. - 27 boulevard de l'Ariane, 06300 Nice
  - SARL Ormabe 2.0 SL - Letxumborro 102 Ofix 3, Irun 20305
- Démarrage des travaux : 2ème trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 3ème trimestre 2023

### ANTIBES (06) - 17bis, chemin des Iles

Date d'acquisition : 26 octobre 2021

L'acquisition porte sur une résidence sécurisée de standing qui se situe en hyper centre-ville à proximité de la plage, des commerces et de la gare. Le projet compte 20 appartements allant du T2 au T3 pour une surface habitable d'environ 1 107 m<sup>2</sup>. Tous les logements bénéficieront d'espaces extérieurs pour une surface totale de plus de 1 042 m<sup>2</sup> (jardins, grands balcons ou terrasses) ainsi que de places de parking. L'acquisition a été réalisée dans le cadre d'une vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

- Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2022

L'acquisition a été réalisée dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300), elle-même filiale de la société Financière Bacalan.

## ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

### Habitation :

Votre SCPI est livrée de son premier immeuble situé à TALENCE (33) - 18 rue Henry de Montherlant. Au 31/12/2021, les 25 logements de cette résidence sont tous occupés par des locataires.

Concernant les autres immeubles du patrimoine, les lots d'habitation seront vacants durant la période de rénovation.

### Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM N°3 est propriétaire d'un commerce en pied d'immeuble implanté dans le projet de rénovation de l'actif immobilier situé au 13 rue Haxo à Marseille (13). Un bail commercial, en date du 26 novembre 2021, a été signé avec un locataire dont l'activité est la restauration rapide. Il s'agit d'un bail commercial d'une durée de 10 ans, assorti d'une durée ferme de 6 ans.

## DISTRIBUTION

La SCPI URBAN VITALIM N°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2022.

## ASSEMBLEE GENERALE

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 9 du présent document.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) – 40-44, avenue de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	871 m <sup>2</sup> et 64 m <sup>2</sup> de terrasses	1 285 000 €
MARSEILLE (13) – 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	642 m <sup>2</sup> (dont 102 m <sup>2</sup> de surface commerciale et 12 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 5 m <sup>2</sup> de balcons	1 262 671 €
NARBONNE (11) – 9, rue de Charras	30/12/2019	10 logements	498 m <sup>2</sup> et 8 m <sup>2</sup> de terrasses	320 000 €
CANNES (06) – 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 4 parkings	535 m <sup>2</sup> et 23 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	1 970 000 €
TALENCE (33) – 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019 <sup>(1)</sup>	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m <sup>2</sup> et 171 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	2 672 976 €
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020 <sup>(2)</sup>	11 logements et 22 parkings <sup>(4)</sup>	684 m <sup>2</sup> et 323 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	795 001 €
METZ (57) – 18, boulevard Paixhans	29/12/2020 <sup>(3)</sup>	35 logements et 8 parkings	1 904 m <sup>2</sup> et 190 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	5 118 565 €
NICE (06) – 38, rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 197 m <sup>2</sup> et 252 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	2 420 500 €
ANTIBES (06) – 17bis, Chemin des Îles	26/10/2021	20 logements et 43 parkings	1 107 m <sup>2</sup> et 1 042 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	8 766 800 €
<b>TOTAL</b>		<b>158 logements 1 local commercial 11 boxes et 108 parkings</b>	<b>8 095 m<sup>2</sup> (dont 102 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et 12 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 2 071 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons</b>	<b>24 611 513 €</b>

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m<sup>2</sup> et 114 m<sup>2</sup> de terrasses et jardins - (4) droits réels immobiliers

(2) 3 logements et 7 parkings ont été acquis le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 247 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons

(3) 13 logements et 3 parkings ont été acquis le 29/01/2021 pour une surface habitable d'environ 762 m<sup>2</sup> et 139 m<sup>2</sup> 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	
	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	0,02	-	0,49	-	0,95	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,02</b>	<b>100%</b>	<b>0,49</b>	<b>100%</b>	<b>0,95</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-0,06	-	-0,12	-
Autres frais de gestion	1,97	-	-0,70	-	-0,45	-
Charges locatives non récupérées	0,42	-	-1,10	-	-1,19	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,39</b>	<b>-</b>	<b>-1,85</b>	<b>-185%</b>	<b>-1,76</b>	<b>-176%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-0,41	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,41</b>	<b>-43%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,39</b>	<b>-</b>	<b>-1,85</b>	<b>-382%</b>	<b>-2,17</b>	<b>-229%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>	<b>-1,22</b>	<b>-129%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>	<b>-1,22</b>	<b>-129%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>	<b>-1,22</b>	<b>-129%</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-2,55</b>	<b>-</b>	<b>-2,61</b>	<b>-</b>

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

## 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	131 023 €	300 595 €	229,42%

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,18	-1,39
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-2,37</b>	<b>-1,37</b>	<b>-1,22</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*</b>	<b>-2,37</b>	<b>-2,55</b>	<b>-2,61</b>

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	37 590 100,00	31 639 500,00	69 229 600,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-5 374 968,00	-4 229 206,92	-9 604 174,92
- Achat d'immeubles	-11 033 666,00	-13 577 846,80	-24 611 512,80
Travaux de restauration	-6 239 188,10	-9 541 195,57	-15 780 383,67
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	<b>14 942 278,07</b>	<b>4 291 250,71</b>	<b>19 233 528,61</b>

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 2021 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 31/12/2021 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	-	12	-	-	1	13
Montant total des factures concernées TTC	-	1 647 291,77	-	-	5 000,00	1 652 291,77
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	58,50%	-	-	0,18%	58,68%

## 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.

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2021 du solde du dividende 2020		
Valeur comptable / part	425,45	427,75	0,54%
Valeur de réalisation / part	400,38	418,00	4,40%
Valeur de reconstitution / part	471,12	497,06	5,51%

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	12 692 313	15 386 002	15 386 002	28 148 161	38 984 275	38 984 275
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 069 326	-	-	2 689 915
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>12 692 313</b>	<b>15 386 002</b>	<b>16 455 328</b>	<b>28 148 161</b>	<b>38 984 275</b>	<b>41 674 190</b>
Autres Immobilisations	4 580 541	-	-	12 243 736	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	56 619	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>4 580 541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 187 117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 334	5 334	5 334	-	-	-
Liquidités nettes à investir	14 744 888	14 744 888	14 744 888	18 928 521	18 928 521	18 928 521
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>14 750 223</b>	<b>14 750 223</b>	<b>14 750 223</b>	<b>18 928 521</b>	<b>18 928 521</b>	<b>18 928 521</b>
Commission de souscription	-	-	4 255 302	-	-	8 264 006
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 255 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 264 006</b>
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	32 023 076	30 136 224	35 460 852	59 263 798	57 912 796	68 866 717
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	75 269	75 269	75 269	138 548	138 548	138 548

## FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,92 €
- Frais et charges déductibles	-1,05 €
= Revenus fonciers nets	-0,13 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : -1,22 €

## 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 mettre à jour les Statuts suite au changement de régime de TVA applicable aux commissions visées ci-après :

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

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 à deux reprises, le 7 décembre 2021 et le 22 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°3, 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 VITALIM N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3 ouverte depuis le 14 mai 2019 s'est clôturée le 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice 2021, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public à plus de 31,6 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'élève désormais à 69 229 600 euros (prime d'émission incluse).

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a poursuivi son programme d'investissement avec l'acquisition de 76 logements dans les villes de Saint-Raphaël, Metz, Nice et Antibes. La SCPI URBAN VITALIM N°3 compte 25 logements livrés au sein de l'ensemble immobilier situé à Talence - 18 rue Henry de Montherlant, qui sont intégralement loués au 31 décembre 2021. Concernant les autres immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis dans le respect des règles sanitaires.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à -169 571,22 € soit -1,22 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de -192 055,57 € au début de l'exercice 2021. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -361 626,79 € soit -2,61 € par part.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes. Le capital social qui s'élève actuellement à 59 298 544 euros serait ramené à 58 965 675,21 euros par imputation de 332 515,20 euros au compte report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés soit -332 868, 79 euros et qui s'élèvera ainsi à la somme de -353,59 euros.

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 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte 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, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 22 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Jean-Luc BRONSART

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 précisément de vous représenter.**

## 4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN VITALIM N°3 S.C.P.I.

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 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 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 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°3, .....

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'attachait 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, 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
- Des commissions 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 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 3 743 952,34 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 16 548,45 € ;
- 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 63 957,41 €.

*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

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	507 917,00	620 000,00	795 001,00	860 000,00
Amortissements droits réels	-	-	-56 618,97	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	13 622 854,93	14 766 001,81	26 094 549,51	38 124 275,06
Agencements et installations	3 142 082,00	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	13 502 345,96	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>17 272 853,93</b>	<b>15 386 001,81</b>	<b>40 335 277,50</b>	<b>38 984 275,06</b>
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
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>
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
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>17 272 853,93</b>	<b>15 386 001,81</b>	<b>40 335 277,50</b>	<b>38 984 275,06</b>
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	5 334,15	5 334,15	5 334,15	5 334,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>5 334,15</b>	<b>5 334,15</b>	<b>5 334,15</b>	<b>5 334,15</b>
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	76,68	76,68	5 271,63	5 271,63
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 026 567,83	1 026 567,83	2 196 443,62	2 196 443,62
Avances et acomptes versés	-	-	7 938,12	7 938,12
Fournisseurs débiteurs	-	-	28 777,49	28 777,49
Créances Fiscales	57 329,00	57 329,00	57 329,00	57 329,00
Associés opération sur capital	844 500,00	844 500,00	2 081 990,50	2 081 990,50
Débiteurs divers	124 738,83	124 738,83	20 408,51	20 408,51
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>1 026 644,51</b>	<b>1 026 644,51</b>	<b>2 201 715,25</b>	<b>2 201 715,25</b>
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	15 005 576,99	15 005 576,99	18 769 156,91	18 769 156,91
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>15 005 576,99</b>	<b>15 005 576,99</b>	<b>18 769 156,91</b>	<b>18 769 156,91</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>16 037 555,65</b>	<b>16 037 555,65</b>	<b>20 976 206,31</b>	<b>20 976 206,31</b>
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-10 287,00	-10 287,00	-20 335,00	-20 335,00
Dettes d'exploitation	-1 224 387,68	-1 224 387,68	-1 802 703,79	-1 802 703,79
Dettes diverses	-52 658,47	-52 658,47	-224 646,73	-224 646,73
Fournisseurs d'immobilisation	-8 307,11	-8 307,11	-130 979,88	-130 979,88
Dettes Fiscales	-40 005,00	-40 005,00	-77 705,97	-77 705,97
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-4 346,36	-4 346,36	-15 960,88	-15 960,88
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-2 047 685,52</b>	<b>-2 047 685,52</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-2 047 685,52</b>	<b>-2 047 685,52</b>
Compte de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>32 023 076,43</b>	<b>-</b>	<b>59 263 798,29</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>30 136 224,31</b>	<b>-</b>	<b>57 912 795,85</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 2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	32 215 132,00	-	27 083 412,00	59 298 544,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>32 215 132,00</b>	<b>-</b>	<b>27 083 412,00</b>	<b>59 298 544,00</b>
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	5 374 968,00	-	4 556 088,00	9 931 056,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 374 968,00	-	-4 229 206,92	-9 604 174,92
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326 881,08</b>	<b>326 881,08</b>
<b>Ecarts d'évaluation</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	-89 028,94	-103 026,63	-	-192 055,57
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-89 028,94</b>	<b>-103 026,63</b>	<b>-</b>	<b>-192 055,57</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-169 571,22	-169 571,22
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-103 026,63	103 026,63	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-103 026,63</b>	<b>103 026,63</b>	<b>-169 571,22</b>	<b>-169 571,22</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 023 076,43</b>	<b>-</b>	<b>27 240 721,86</b>	<b>59 263 798,29</b>

**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	35 972,31	-	127 477,75	-
Charges facturées	-	-	2 262,38	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	590,39	-	3 545,66	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	532 393,31	-	485 254,58	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>568 956,01</b>		<b>618 540,37</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	2 262,38	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
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	15 812,81	-	15 188,63	-
Commissions et honoraires	558 763,14	-	523 291,98	-
Frais de contentieux	117,64	-	-	-
Impôts et taxes	40 194,34	-	111 613,59	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>614 887,93</b>		<b>652 356,58</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>-45 931,92</b>		<b>-33 816,21</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 247 004,58	-	3 743 952,34	-
Autres produits	-	-	1,94	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2 247 004,58</b>		<b>3 743 954,28</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	4 697,75	-	16 548,45	-
Honoraires	18 050,00	-	22 019,00	-
Frais assemblée et de conseils	2 350,16	-	13 750,32	-
Services bancaires	1 129,55	-	1 332,20	-
Cotisations et contributions	10 533,28	-	11 059,49	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	56 618,97	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	2 267 338,55	-	3 758 380,86	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>2 304 099,29</b>		<b>3 879 709,29</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>		<b>-57 094,71</b>		<b>-135 755,01</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>-103 026,63</b>		<b>-169 571,22</b>



# ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 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 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

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise 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.

### 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.

### Evènements 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.

#### 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 arrê- tées 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 :

• Immobilisations locatives : .....	26 094 549,51 €
• Immobilisation en cours : .....	13 502 345,96 €
• Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : .....	738 382,03 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

### Immobilisations financières

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

	5 334,15 €
--	------------

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires : .....	4 337,89 €
• Locataires douteux : .....	933,74 €
• Provisions pour dépréciation des créances : .....	- €
• Fournisseurs débiteurs : .....	36 715,61 €
• Créances fiscales : .....	57 329,00 €
• Débiteurs divers : .....	2 102 399,01 €
• Autres créances <sup>(1)</sup> : .....	2 081 990,50 €

(1) Correspondant aux souscriptions de décembre 2021 payées en 2022

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..

### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

• Disponibilités en banque : .....	18 769 156,91 €
------------------------------------	-----------------

### 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. ....	20 335,00 €

#### Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ....	274 771,90 €
• Dettes fournisseurs .....	1 527 931,89 €
- dont reversant dû à la Société de Gestion : .....	-1 516 411,89 €

#### Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations .....	130 979,88 €
• Dettes fiscales. ....	77 705,97 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. ....	- €
• Associés .....	- €
- dont dividendes du 4 <sup>e</sup> 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) .....	15 960,88 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	507 917 €	287 084 €	-	795 001 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	12 692 313 €	13 402 236 €	-	26 094 549,51 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 072 624 €	9 429 722 €	-	13 502 346 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	5 334 €	-	-	5 334 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	56 619 €	-	56 619 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses entretiens	-	-	-	-

#### Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 931 056 €	-
Frais constitution	-	827 €
Frais acquisitions	-	1 400 191 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 203 157 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	326 881 €	-

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

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

#### Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture ..... -192 055,57 €
- Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : ..... -169 571,22 €
- Affectation RAN débiteur en capital : ..... - €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : .. - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : .. - €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : -361 626,79 €

#### 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 : ..... 127 477,75 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 2 262,38 €
- les produits financiers : ..... - €
- Autres produits : ..... 3 545,66 €
- Les transferts de charges : ..... 485 254,58 €

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 :

..... 481 654,58 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 2 262,38 €
- dont charges récupérables : ..... - €
- dont taxes récupérables : ..... 2 262,38 €

- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... - €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 168 439,62 €
- dont taxes non récupérables : ..... 111 613,59 €
- dont les honoraires de relocation : ..... 12 407,58 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : ..... 15 188,63 €
- dont frais d'actes et de contentieux ..... - €
- dont honoraires ..... 29 229,82 €

#### Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Les transferts de charges ..... 3 743 952,34 €
- Les autres produits ..... 1,94 €

#### 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 : ..... 16 548,45 €

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 : ..... 3 743 952,34 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 79 137,98 €, sont constituées notamment :

- des frais de caution bancaire ..... - €
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 6 539,00 €
- de frais d'actes et contentieux ..... 480,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 8 755,20 €
- des honoraires divers ..... 15 000,00 €
- de frais postaux ..... 4 995,13 €
- de services bancaires ..... 1 332,20 €
- de la cotisation AMF ..... 256,16 €
- du coût dépositaire ..... 10 958,33 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises ..... -155,00 €
- de la TVA non récupérable ..... 14 302,51 €
- des jetons de présence ..... - €

#### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... 56 618,97 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : .. - €
- la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

**Charges Exceptionnelles de la Société** ..... - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

### Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisations au 31/12/2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisations au 31/12/2020	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisations au 31/12/2021	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) 40-44, avenue de Boufflers	1 285 000,00	31 022	31 022	1 316 022	1 186 468	1 217 490	2 502 490	1 625 907	2 843 397	4 128 397	-	-
MARSEILLE (13) 13, rue Haxo	1 262 671,00	14 585	14 585	1 277 256	1 075 467	1 090 052	2 352 723	930 739	2 020 791	3 283 462	-	-
NARBONNE (11) 9, rue de Charras	320 000,00	23 617	23 617	343 617	826 986	850 603	1 170 603	1 049 410	1 900 013	2 220 013	-	-
CANNES (06) 8, rue Milton	1 970 000,00	14 672	14 672	1 984 672	899 806	914 478	2 884 478	1 046 462	1 960 940	3 930 940	-	-
TALENCE (33) 18, rue Henry Montherlant	2 672 976,00	280 043	280 043	693 451	1 886 521	2 166 564	4 839 540	111 472	2 278 036	4 951 012	-	-
METZ (57) 18, boulevard Paixhans	5 118 566,00	-	-	-	-	-	3 015 102	2 270 978	2 270 978	7 389 544	-	-
NICE - 38, rue Ribotti	2 420 500,00	-	-	-	-	-	-	2 433 759	2 433 759	4 854 259	-	-
ANTIBES 17bis, Chemin des Îles	8 766 800,00	-	-	-	-	-	-	72 468	72 468	8 839 268	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23 816 513,00</b>	<b>363 939</b>	<b>363 939</b>	<b>5 615 018</b>	<b>5 875 248</b>	<b>6 239 187</b>	<b>16 764 937</b>	<b>9 541 194,54</b>	<b>15 780 382,00</b>	<b>39 596 895,00</b>	<b>38 124 275</b>	<b>2 630 575</b>

### Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Prix Acquisition	Amortissement	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020	507 917,00	56 618,97	738 382	860 000	59 340
	09/06/2021	287 084,00				
<b>TOTAL</b>	-	<b>795 001</b>	<b>56 618,97</b>	<b>738 382</b>	<b>860 000</b>	<b>59 340</b>

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

## 6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 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 Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- 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
- Proposition de réduction du capital social,
- Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE MIXTE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels 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 RÉSOLUTION - Approbations des conventions réglementées

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

### TROISIÈME RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### 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 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.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2021, soit -169 571,22 euros, au report à nouveau. Le report à nouveau pour l'exercice 2021 s'élèvera, post-affectation, à un montant de -361 626,79 euros.

### 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 59 263 798,29 € soit 427,75 € par part,
  - la valeur de réalisation de 57 912 796 € soit 418,00 € par part,
  - la valeur de reconstitution de 68 866 717,78€ soit 497,06 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

### 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 2022, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

### HUITIÈME RÉSOLUTION - Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consigner des découverts bancaires dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros. Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

### 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 prévues 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 Statuts portant sur les 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> au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (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, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçue par la Société de Gestion. 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 :</p> <p>- 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 ;</p> <p>- 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>

Le reste de l'article est inchangé.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime de TVA applicable à ladite commission.

### ONZIÈME RÉOLUTION - Proposition de réduction du capital social

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 59 298 544 €, d'un montant de 361 610,28 €, le ramenant à 58 936 933,72 € et décide d'affecter la réduction de capital au compte report à nouveau en apurement du report à nouveau négatif tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2021 dûment approuvés, soit -361 626,79 € et qui s'élèvera ainsi à la somme de -16,51 €.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales de 2,61€ par part, soit une valeur nominale diminuée de 428 € à 425,39 €.

### DOUZIÈME RÉOLUTION - Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout du paragraphe suivant :

Capital social de constitution : 760 128 €

Capital social statutaire : 59 298 544 €

Capital social actuel 59 298 544 € - Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, le capital social est réduit de 361 610,28 €, pour être ramené 58 936 933,72 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

### TREIZIÈME 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.

(1) le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 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 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. 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.

## 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'Autorité 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