



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
ayant reçu le visa n°12-25 de l'AMF en date du 20/11/2012

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
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 PRESTIGIMMO est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 12-25 en date du 20/11/2012.

Date de création : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

Numéro RCS : Paris 535 298 715

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2021

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Frédéric BODART

M. Patrice DELANNE

M. Franck GENTZBITTEL

M. Serge DELOBEL

M. Alfazazi DOURFAYE

M. Bernard LE BRETON

M. Hubert POULIQUEN

M. Daniel ROYBIER

■ Commissaires aux Comptes

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9 bis rue Delerue – 92120 Montrouge

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO en bref.....	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2021	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

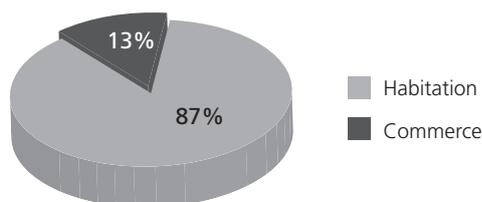
Situation au 31/12/2021

Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	609
Capital	18 200 383 €
Valeur de réalisation*	17 570 522 € (403,91 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 324 869 € (490,22 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	4 605
Nombre de logements	73
Nombre de commerces	7
Nombre de places de parking	12
Nombre de locataires effectifs	75
Nombre de locataires cibles	80
Taux d'occupation financier moyen	92%
Résultat par part	6,22 €
Dividende brut par part	6,00 €
Dividende net par part	5,91 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2020)	2,26 €

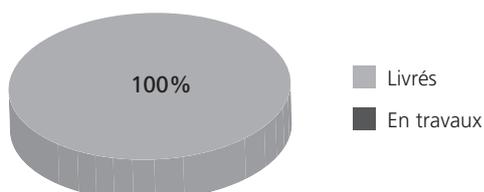
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

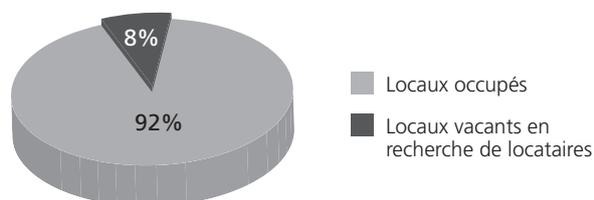
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation financier



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

Compte de résultat				
Produits	529 421	12,17	511 923	11,77
dont loyers	490 208	11,27	478 440	11,00
Charges	248 675	5,72	241 218	5,55
Résultat	280 746	6,45	270 704	6,22
Bénéfice distribuable	345 411	7,94	359 460	8,26

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 200 383	418,39	18 200 383	418,39
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 477 041	424,75	18 486 739	424,97
Immobilisations locatives	17 321 817	398,19	17 324 097	398,25
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	603	-	609	-
Capitalisation	21 185 351	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	17 321 817	-	17 324 097	-
Valeur comptable	18 477 041	424,75	18 486 739	424,97
Valeur de réalisation	17 560 824	403,69	17 570 522	403,91
Valeur de reconstitution	21 313 670	489,96	21 324 869	490,22
Surface du patrimoine (m²)	4 605	-	4 605	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	94%	-	92%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	256 656	5,90	261 006	6,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	-
PARIS	0%	-
PROVINCE	100%	17 324 097,27 €
ETRANGER	0%	-
Total	100%	17 324 097,27 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	86,54%	14 989 097,27 €
BUREAUX	0,00%	-
COMMERCES	13,46%	2 335 000,00 €
ENTREPOTS	0,00%	-
Total	100,00%	17 324 097,27 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE 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 Perpignan et Narbonne ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,8% et +15,5% sur un an (source : l'observatoire des prix de l'immobilier).

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

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

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

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

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

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

Concernant l'activité de l'année 2021, il y a eu 28 libérations d'appartements et 34 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2021 est de 94 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 92 %.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO :

Impact sur les dividendes :

Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part a augmenté de 5,90 €/part en 2020 à 6,00 €/part en 2021. Le report à nouveau se situe désormais à 2,26 €/part. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affecté par la crise sanitaire.

Impact sur les impayés :

Le montant des créances locataires au 31/12/2021 s'établit à 144 110,93 €. L'ensemble de ces créances sont encadrées et font l'objet d'un suivi attentif.

Impact sur les relocations :

Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 92%, soit un niveau en légère baisse par rapport à l'année précédente (94%). 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 PRESTIGIMMO

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

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Votre investissement est éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

EVOLUTION DU CAPITAL	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	603	609 ⁽¹⁾
Nombre de parts	43 501	43 501
Nouvelles parts souscrites ⁽²⁾	0	0
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	18 200 383,39	18 200 383,39
Prime d'émission en euros	2 952 012,00	2 952 012,00
Prime de fusion en euros	32 955,50	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 389,50	21 342 389,50

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

(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 29/12/2014

MARCHE SECONDAIRE 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	0,00%	0,00%	N/S	0	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2021

En 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES EN 2021

En 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun arbitrage.

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
DINAN (22) - 22, rue Thiers	10/04/2014	7	7
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	30/07/2014	8	8
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	13
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) - 18, place de la République	09/02/2016	6	6
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	Logement 30/06/2016 Commerce 04/10/2017	7	7
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	12/07/2016	13	13
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	28/06/2016	7	6
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	19/07/2017	10	10
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	27/09/2017	1	1
TOTAL		80	75

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 270 704,35 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 261 006,00 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 98 453,58 €, soit 2,26 € par part.

En 2021, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 3 972.04 € soit un montant par part de 0,09€.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des 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

Au 31 décembre 2021 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO détient 10 actifs immobiliers.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	Résidentiel et commerce	426 m ² (dont 183 m ² de commerces) et 70 m ² de terrasses	761 000
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	Résidentiel	401 m ²	649 000
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	Résidentiel	867 m ² et 10 m ² de locaux annexes et 8 m ² de balcons et 13 m ² de cour	925 000
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	Résidentiel	195 m ²	178 760
ARLES (13) - 18, place de la République	20/02/2014	Résidentiel et commerce	442 m ² (dont 142 m ² de commerces) et 45 m ² de terrasses et 13 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m ² de locaux annexes	780 000
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	Résidentiel et commerce	754 m ² (dont 470 m ² de commerces)	720 000
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	Résidentiel et commerce	622 m ² (dont 162 m ² de commerces) et 24 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m ² de locaux annexes et 6 m ² de cour et 15 m ² de terrasse	528 217
BESANCON (25) - 2,4 et 6, place Pasteur	10/02/2015	Résidentiel	418 m ² et 10 m ² de balcons	707 774
ALBI (81) - 2, rue du Castelviel	30/06/2015	Résidentiel	442 m ²	325 000
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	Résidentiel	38 m ² et 2 m ² de cellier et 34 m ² de cour	70 768
TOTAL		73 logements 7 commerces 12 parkings	4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 645 519

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	9,86	-	10,55	-	11,01	-	11,62	-	11,24	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
TOTAL DES REVENUS	9,86	100,00%	10,55	100,00%	11,01	100,00%	11,62	100,00%	11,24	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,29	-	1,37	-	1,31	-	1,42	-	1,38	-
Autres frais de gestion	1,19	-	1,29	-	1,18	-	1,17	-	1,02	-
Charges locatives non récupérées	2,31	-	2,20	-	2,43	-	2,06	-	2,14	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,79	48,59%	4,85	46,00%	4,92	44,71%	4,65	40,01%	4,54	40,42%
Charges financières	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Amortissement net	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
* patrimoine	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
* autres	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Provisions nettes	0,20	-	0,18	-	0,28	-	0,55	-	0,47	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,20	2,03%	0,18	1,69%	0,28	2,50%	0,55	4,75%	0,47	4,20%
TOTAL DES CHARGES	4,99	50,60%	5,03	47,69%	5,20	47,21%	5,20	44,76%	5,01	44,62%
RESULTAT COURANT	4,88	49,46%	5,52	52,31%	5,81	52,79%	6,42	55,24%	6,22	55,38%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	-								
Charges exceptionnelles	0,00	-	0,00	-	0,01	-	0,00	-	0,00	-
Produits exceptionnels	0,11	-	0,00	-	0,03	-	0,04	-	0,00	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,11	1,10%	0,00	0,00%	0,03	0,23%	0,04	0,34%	0,00	0,00%
RESULTAT	4,99	50,56%	5,52	52,31%	5,84	53,03%	6,45	58,62%	6,22	55,38%
dont :	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	4,80	-	5,60	-	5,60	-	5,90	-	6,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	4,71	-	5,51	-	5,51	-	5,81	-	5,91	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,19	1,88%	-0,08	-0,75%	0,24	2,16%	0,55	4,77%	0,22	1,98%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	0,00	-								
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,33	13,46%	1,25	11,83%	1,49	13,50%	2,04	17,57%	2,26	20,14%

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2021	488 808 €	218 104 €	44,62%

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	1,14	1,33	1,25	1,49	2,04
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	4,80	5,60	5,60	5,90	6,00
Résultat de l'exercice	4,99	5,52	5,84	6,45	6,22
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,33	1,25	1,49	2,04	2,26

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	21 185 351 €	0 €	21 185 351 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 797 065 €	0 €	-2 797 065 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-5 645 519 €	0 €	-5 645 519 €
- Travaux de restauration	-12 592 515 €	-2 280 €	-12 594 795 €
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	150 252 €	-2 280 €	147 972 €

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 D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	-	-	-	1	4
Montant total des factures concernées TTC	22 621,47	-	-	-	14 213,93	36 835,40
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	9,38%	-	-	-	5,89%	15,27%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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

- **La valeur comptable reflète** la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

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

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

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	424,75	424,97	0,05%
Valeur de réalisation / part	403,69	403,91	0,06%
Valeur de reconstitution / part	489,96	490,22	0,05%

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	18 238 034	17 321 817	17 321 817	18 240 314	17 324 097	17 324 097
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 195 205	-	-	1 195 363
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	18 238 034	17 321 817	18 517 023	18 240 314	17 324 097	18 519 460
Autres immobilisations	0	0	0	0	0	0
Agencements	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	0	0	0	0	0	0
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	239 007	239 007	239 007	246 425	246 425	246 425
SOUS TOTAL	239 007	239 007	239 007	246 425	246 425	246 425
Commission de souscription	-	-	2 557 640	-	-	2 558 984
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	0	0	2 557 640	0	0	2 558 984
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	18 477 041	17 560 824	21 313 670	18 486 739	17 570 522	21 324 869
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,86 €
- Frais et charges déductibles	-3,93 €
= Revenus fonciers nets	6,93 €
Produits financiers	0,00 €
Rappel Dividende	6,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,22 €

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 les modifications de modifier les Statuts en vue de ne plus assujettir la commission suivante à la TVA :

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

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

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

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

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

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021. Le Conseil s'est réuni le 22 février 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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 PRESTIGIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 90,6%. Au 31 décembre 2021, sur les 80 lots disponibles à la location, 75 étaient loués.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 270 704,35 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 261 006,00 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 98 453,58 € soit 2,26 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose 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 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 février 2022,

Pour le Conseil de Surveillance

M. Alain GRANGE CABANE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO - 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 PRESTIGIMMO,

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 PRESTIGIMMO 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 9 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO - 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,

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,

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

- Aucun frais au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 60 163,91 €.

Paris La Défense, le 9 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 bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	18 238 034,37	17 321 817,27	18 240 314,37	17 324 097,27
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 238 034,37	17 321 817,27	18 240 314,37	17 324 097,27
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	18 238 034,37	17 321 817,27	18 240 314,37	17 324 097,27
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	139 742,51	139 742,51	173 995,18	173 995,18
Provisions pour dépréciation des créances	-43 795,02	-43 795,02	-58 882,22	-58 882,22
Autres créances	148 674,07	148 674,07	164 572,56	164 572,56
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	50,40	50,40	10 357,47	10 357,47
Créances Fiscales	45 022,85	45 022,85	27 773,28	27 773,28
Associés opération sur capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	103 600,82	103 600,82	126 441,81	126 441,81
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
SOUS-TOTAL 2	244 621,56	244 621,56	279 685,52	279 685,52
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	354 584,28	354 584,28	384 803,53	384 803,53
SOUS-TOTAL 3	354 584,28	354 584,28	384 803,53	384 803,53
TOTAL III - Actifs d'exploitation	599 205,84	599 205,84	664 489,05	664 489,05
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-63 100,01	-63 100,01	-62 272,01	-62 272,01
Dettes d'exploitation	-80 455,76	-80 455,76	-81 587,35	-81 587,35
Dettes diverses	-216 643,32	-216 643,32	-274 204,59	-274 204,59
Fournisseurs d'immobilisation	-18 040,19	-18 040,19	-15 173,93	-15 173,93
Dettes Fiscales	-10 714,66	-10 714,66	-19 084,51	-19 084,51
Locataires créditeurs	0,00	0,00	-1 228,05	-1 228,05
Associés, dividendes à payer	-68 922,69	-68 922,69	-65 145,17	-65 145,17
Créditeurs divers	-118 965,78	-118 965,78	-173 572,93	-173 572,93
SOUS-TOTAL 4	-360 199,09	-360 199,09	-418 063,95	-418 063,95
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-360 199,09	-360 199,09	-418 063,95	-418 063,95
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 477 041,12	-	18 486 739,47	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	17 560 824,02	-	17 570 522,37

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
Capital				
Capital souscrit	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
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
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 984 967,50	-	-	2 984 967,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 797 065,00	-	-	-2 797 065,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	187 902,50	-	-	187 902,50
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	64 664,79	24 090,44	-	88 755,23
SOUS-TOTAL 3	64 664,79	24 090,44	-	88 755,23
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	270 704,35	270 704,35
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-261 006,00	-261 006,00
Résultat de l'exercice 2020	280 746,34	-280 746,34	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-256 655,90	256 655,90	-	-
SOUS-TOTAL 4	24 090,44	-24 090,44	9 698,35	9 698,35
TOTAL GENERAL	18 477 041,12	0,00	9 698,35	18 486 739,47

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
Produits immobiliers				
Loyers	490 207,61	-	478 440,24	-
Charges facturées	22 512,84	-	23 114,27	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	5 320,78	-	4 934,38	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	518 041,23	-	506 488,89
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 512,84	-	23 114,27	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 814,04	-	10 480,28	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	17 330,71	-	17 248,92	-
Commissions et honoraires	14 183,24	-	10 459,31	-
Frais de contentieux	1 418,05	-	4 265,69	-
Impôts et taxes	50 772,36	-	50 453,86	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	112 031,24	-	116 022,33
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	406 009,99	-	390 466,56
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	9 745,09	-	5 432,57	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	0,71	-	1,26	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	9 745,80	-	5 433,83

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	61 802,23	-	60 163,91	-
Honoraires	24 166,67	-	26 164,83	-
Frais assemblée et de conseils	7 085,36	-	2 097,61	-
Services bancaires	-	-	76,00	-
Cotisations et contributions	10 912,53	-	11 059,27	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	24 019,51	-	20 519,77	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	8 657,29	-	5 114,65	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	136 643,59	-	125 196,04
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-126 897,79	-	-119 762,21
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	1 634,14	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	1 634,14	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	1 634,14	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	280 746,34	-	270 704,35

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 2018, 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 (2021-2025) 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 évènement 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 environ-

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Terrains et constructions locatives : 18 240 314,37 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires : 50 768,66 €

• Locataires douteux : 123 226,52 €

• Provisions pour dépréciation des créances : -58 882,22 €

• Fournisseurs débiteurs 10 357,47 €

• Créances fiscales : 27 773,28 €

• Débiteurs divers⁽¹⁾ : 126 441,81 €

(1) correspond aux provisions de charges refacturables en attente de reddition ainsi que le solde du compte courant ADB

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

• Disponibilités en banque : 384 803,53 €

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 62 272,01 €

Dettes d'exploitation :

• Dettes fournisseurs 21 661,47 €

- dont restant dû à la Société de Gestion : 16 411,47 €

• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 59 925,88 €

Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations 15 173,93 €

• Dettes fiscales 19 084,51 €

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) 1 228,05 €

• Associés 65 145,17 €

• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 8 993,10 €

• Autres dettes diverses 164 579,83 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Amortissement	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 645 519 €	-	-	5 645 519 €
Agencements et installations	11 759 224 €	-	-	11 759 224,26 €
Honoraires assistances/travaux	833 291 €	2 280 €	-	833 571,11 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-43 795 €	-20 520 €	5 433 €	-58 882 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	2 984 968 €	-
Frais constitution	-	2 000 €
Frais acquisitions	-	507 948,16 €
Frais fusion	-	32 054 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	187 903 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 88 755,23 €

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 270 704,35 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur

dividende a totalisé : 195 754,50 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en

janvier 2022 s'est élevé à : 65 251,50 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau,

s'établit donc à : 98 453,58 €

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 : 478 440,24 €
- les charges et taxes refacturées : 23 114,27 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 4 934,38 €
- les transferts de charges : - €

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 : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 23 114,27 €
 - dont charges récupérables : 1 606,13 €
 - dont taxes récupérables : 21 508,14 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 10 480,28 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 82 427,78 €
 - dont taxes non récupérables : 50 453,86 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 17 248,92 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : 4 265,69 €
 - dont honoraires et commissions : 10 459,31 €
 - dont frais d'acquisition ayant leur contrepartie en produit⁽¹⁾ : 0,00 €
 - dont honoraires de relocation : 6 217,95 €
 - dont honoraires d'expertise : 3 642,16 €
 - dont honoraires divers : 599,20 €

(1) Il s'agit de remboursement de frais d'acquisition par le notaire

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises de provisions pour créances douteuses : 5 432,57 €
- les autres produits : 1,26 €

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 :

- 60 163,91 €
- 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 : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 44 512,36 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes : 8 664,83 €
- de frais d'actes et contentieux : - €
- des honoraires divers : 17 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 3 265,11 €
- de frais postaux : -1 167,50 €
- de services bancaires : 76,00 €
- du coût du dépositaire : 10 550,00 €
- de la cotisation AMF : 99,27 €
- de la CFE : 410,00 €
- des jetons de présence : - €
- des pertes sur créances irrécouvrables : - €
- de la TVA non récupérable : 5 113,19 €
- des charges de gestions courantes : 1,46 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 20 519,77 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits exceptionnels

Charges exceptionnelles : - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisation locatives en 2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	droits
DINAN (22) 22, rue Thiers	761 000	-	850 724	1 611 724	-	850 724	1 611 724	-	850 724	1 611 724	-	-
BOURGES (18) 41, rue Gambon	649 000	-	1 199 700	1 848 700	-	1 199 700	1 848 700	-	1 199 700	1 848 700	-	-
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	925 000	-	2 314 089	3 239 089	-	2 314 089	3 239 089	-	2 314 089	3 239 089	-	-
PERIGUEUX (24) 4, rue de la Bride	178 760	-	474 298	653 058	-	474 298	653 058	-	474 298	653 058	-	-
ARLES (13) 18, place de la République	780 000	-	1 368 121	2 148 121	-	1 368 121	2 148 121	-	1 368 121	2 148 121	-	-
NIMES (30) 66, bd Gambetta	720 000	61 749	1 490 066	2 210 066	1 450	1 491 516	2 211 516	-	1 491 516	2 211 516	-	-
PERPIGNAN (66) 3, rue de l'Ange	528 217	-	1 868 764	2 396 981	-	1 868 764	2 396 981	-	1 868 764	2 396 981	-	-
BESANCON (25) 2,4 et 6, place Pasteur	707 774	62 059	1 277 744	1 985 518	1 862	1 279 606	1 987 380	-	1 279 606	1 987 380	-	-
ALBI (81) 2, rue du Castelviel	325 000	-	1 594 154	1 919 154	3 762	1 597 916	1 922 916	2 280	1 600 196	1 925 196	-	-
ARLES (13) 3-5, rue des Suisses	70 768	-	146 163	216 931	1 620	147 783	218 551	-	147 783	218 551	-	-
TOTAL	5 645 519	123 808	12 583 821	18 229 340	8 694	12 592 515	18 238 034	-	12 594 795	18 240 314	17 324 097	1 195 363

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION - 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.

DEUXIEME RESOLUTION - Approbation des conventions réglementées

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

TROISIEME RESOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIEME RESOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne et prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIEME RESOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

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

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

- Résultat de l'exercice 2021 : 270 704,35 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 88 755,23 €
- Total Bénéfice distribuable : 359 459,58 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 261 006 € et le solde au report à nouveau soit 98 453,58 €.

SIXIEME RESOLUTION - Approbation des valeurs de la SCPI

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 18 486 739,47 €, soit 424,97 € par part,
- La valeur de réalisation de 17 570 522,37 €, soit 403,91 € par part
- La valeur de reconstitution de 21 324 869,41 €, soit 490,22 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIEME RESOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres 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.

HUITIEME RESOLUTION - Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

NEUVIEME RESOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

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

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIEME RESOLUTION - 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 de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTC 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
b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10,033% HT (soit 12% TTC au taux de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. Durant la période de constitution du patrimoine et de travaux de rénovation des immeubles, estimée à une durée inférieure à 3 ans, les recettes locatives de la société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement à la location complète du patrimoine immobilier. Au cours de cette période, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible, étant précisé qu'entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011, la Société de Gestion ne réalisera qu'un seul prélèvement de 15 000 EUROS HT, La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]	b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 ^e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]

Le reste de l'article est inchangé.

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

ONZIEME RESOLUTION - Pouvoirs en vue des formalités

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

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

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.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, overlaid on a faint background image of a European city square with historic buildings and a church tower.



Urban Premium