



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN PRESTIGIMMO n°3

## Rapport annuel Exercice 2021

SCPI MALRAUX  
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant  
reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016

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 PRESTIGIMMO N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX » ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016.

### Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».

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°16-06 du 17/06/2016.

**Date de création :** 16/06/2016

**Date d'expiration :** 15/06/2031

**Numéro RCS :** Paris 821 001 856

**Siège social :** 38 rue Jean Mermoz – 75008 Paris

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Renaud GABAUDE

### Membres

M. Frédéric BODART

M. Jean-Paul BURLE

M. Thierry MARTIN

M. Éric SCHWARTZ

M. David SKRZYPCZAK

M. Didier VANHAMME

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

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

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise  
9bis rue Delerue 92120 MONTRouGE

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

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

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 en bref .....	4
■ 1. Rapport de la Société de Gestion .....	5
■ 2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte .....	8
■ 3. Rapports du conseil de surveillance .....	9
■ 4. Rapport 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 N°3 EN BREF

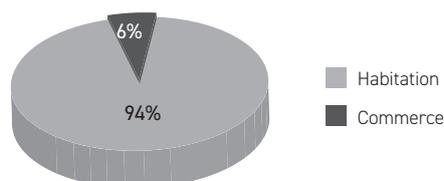
### Situation au 31/12/2021

Date de création	16/06/2016
Régime	Malraux
Nombre de parts	61 797
Nombre d'associés	857
Capital (nominal)	25 738 036,84 €
Valeur de réalisation*	24 962 412 € (403,94 € par part)
Valeur de reconstitution*	30 338 571 € (490,94 € par part)
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5347 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	86
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	80
Nombre de locataires cibles	85
Taux d'occupation financier moyen	96%
Résultat par part	7,70 €
Dividende brut par part	6,70 €
Dividende net par part	6,70 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2018)	1,99 €

\* Voir glossaire en fin de rapport

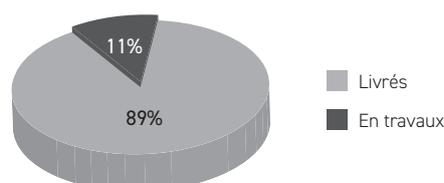
### Composition du patrimoine immobilier

#### • Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables\*)

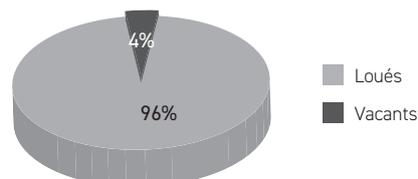


\* La valeur vénale rapportée aux immobilisations

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



#### • Taux d'occupation financier



### CHIFFRES CLES

	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	481 860	7,80	752 356	12,17
dont loyers	460 591	7,45	708 069	11,46
Charges	242 675	3,93	276 243	4,47
Résultat	239 184	3,87	476 113	7,70
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	25 738 037	416,49	25 738 037	416,49
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	25 802 876	417,54	25 864 549	418,54
Immobilisations locatives	24 870 972	402,46	25 703 835	415,94
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	61 797	-	61 797	-
Nombre d'associés	856	-	857	-
Capitalisation	30 468 153	-	30 468 153	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00
<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise hors droits	23 989 036	388,19	24 801 697	401,34
Valeur comptable	25 802 876	417,54	25 864 549	418,54
Valeur de réalisation	24 920 940	403,27	24 962 412	403,94
Valeur de reconstitution	30 241 056	489,36	30 338 571	490,94
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	5347	-	5347 m <sup>2</sup>	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	78%	-	96%	-
<b>Distribution</b>				
Dividende ordinaire	185 391	3,00	414 040	6,70
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

### Valeur vénale par zones géographiques :

#### Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	13,14%	3 259 032,00 €
PARIS	0%	- €
PROVINCE	86,86%	21 542 665,00 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	24 801 697,00 €

### Valeur vénale par type de locaux :

#### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	94%	23 394 697,00 €
BUREAUX	0%	-
COMMERCES	6%	1 407 000,00 €
ENTREPOTS	0%	-
Total	100%	24 801 697,00 €

#### Immobilisations incorporelles :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	10 477,78 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	10 477,78 €

# 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 Perpignan et Metz 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 N°3

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est pleinement investie et est votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

Concernant l'activité de l'année 2021, il y a eu 19 libérations d'appartements et 18 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2021 est de 91 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 96 %.

Dans le courant du deuxième trimestre, une nouvelle livraison est intervenue sur l'un des immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI. Il s'agit de l'immeuble situé à Nîmes - 16 rue Bat D'Argent. La rénovation de l'ensemble immobilier a permis l'aménagement 10 logements, avec balcons et terrasses pour certains. Après rénovation l'actif immobilier développe une surface habitable de 500 m<sup>2</sup> et 53 m<sup>2</sup> de surfaces annexes. L'ensemble des 10 appartements sont d'ores et déjà loués.

Enfin, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires, pour le dernier immeuble du patrimoine, situé à AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque. Sa livraison est prévue au cours du 2ème trimestre 2022.

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 N°3 :

### 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 3.00 €/part en 2020 à 6.70 €/part en 2021. Le report à nouveau a, lui, augmenté et se situe à 1.99 €/part contre 0.98 €/part un an plus tôt. 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 99 815.55 €. L'ensemble de ces créances sont encadrées et font l'objet d'un suivi attentif.

### Impact sur les travaux :

Les travaux des immeubles constitutifs de votre SCPI ont dû être stoppés lors du premier confinement. La mise en place d'un protocole sanitaire stricte a permis au chantier de reprendre et de se poursuivre de manière ininterrompue.

### Impact sur les relocations :

Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 96%, en hausse par rapport à l'année précédente (78%) notamment dû aux dernières livraisons. 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.

Au cours de l'année 2021

Les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires, pour le dernier immeuble du patrimoine, situé à AUXERRE (89) - 1, rue de la Banque. Sa livraison est prévue au cours du 2ème trimestre 2022.

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

La SCPI URBAN PIERRE N°3 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 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1er janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

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, soumises 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.

CAPITAL	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	856	857 <sup>(1)</sup>
Nombre de parts	61 797	61 797
Nouvelles parts souscrites <sup>(2)</sup>	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	25 738 037	25 738 037
Prime d'émission en euros	4 730 116	4 730 116
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 468 153	30 468 153

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

(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2017.

## MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2021, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	0,00%	0,00%	N/S	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a pas recours à l'endettement.

## INVESTISSEMENTS 2021

Durant l'exercice 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 n'a réalisé aucun investissement.

## ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 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.

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
BAYONNE (64) - 11 rue Poissonnerie	26/09/2018	10	10
NANCY (54) - 48 rue des 4 églises	22/05/2018	7	7
ARLES (13) - 29 rue de l'amphithéâtre	26/06/2019	10	10
MEAUX (77) - 54 rue du Général Leclerc	29/01/2020	10	7
TOURS (37) - 8 rue du Cygne	30/01/2020	12	10
METZ (57) - 6/8 rue Pierre Perrat	Bât. A : 16/12/2019 Bât. B : 18/06/2020	26	26
NIMES (30) - 16 rue Bat d'Argent	27/05/2021	10	10
AUXERRE (89)	Travaux en cours	4	0
<b>TOTAL</b>		<b>89</b>	<b>80</b>

## DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 476 112,93 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 414 039,90 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 122 679,30 € soit 1,99 € par part.

## L'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 N°3 est propriétaire de 8 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BAYONNE (64) - 11 rue Poissonnerie	30/12/2016	Résidentiel	683 m² et 75m² de terrasse	1 208 263
NANCY (54) - 48 rue des 4 églises	29/12/2016	Résidentiel	443 m² (dont 1 parking en amodiation)	674 909
ARLES - 29 rue de l'amphithéâtre	29/12/2016	Résidentiel	522 m² et 40 m² de terrasse	855 000
MEAUX (77) - 54 rue du Général Leclerc	06/10/2017	Résidentiel et commerce	739 m² (dont 212 m² de commerce) et 87m² de terrasse	750 000
TOURS (37) - 8 rue du Cygne	22/12/2017	Résidentiel	645 m², 36m² de surface inférieure à 1,80m et 39m² de cours ou balcon	1 341 300
METZ (57) - 6/8 rue Pierre Perrat	29/12/2017	Résidentiel et commerce	1 634 m² (dont 272 m² de commerce) et 16m² de surface inférieure 1,80m	2 483 957
NIMES (30) - 16 rue Bat d'Argent	27/12/2018	Résidentiel	469m² et 25m² de jardin et terrasse	493 000
AUXERRE (89) - 1 rue de la banque	30/06/2019	Résidentiel	187 m²	121 383
<b>TOTAL</b>		<b>82 logements</b> <b>3 locaux commerciaux</b> <b>37 places de stationnement</b>	<b>5 347 m²</b> <b>(dont 496 m² de commerce)</b>	<b>7 927 812</b>

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,88	-	2,89	-	7,46	-	11,79	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	0,00	n/a	0,88	100%	2,89	100%	7,46	100%	11,79	100%
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	0,08	-	0,34	-	1,01	-	1,45	-
Autres frais de gestion	0,61	-	0,66	-	0,62	-	0,89	-	0,92	-
Charges locatives non récupérées	2,74	-	1,45	-	1,70	-	1,79	-	1,50	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	3,36	n/a	2,19	248,41%	2,66	92,10%	3,68	49,35%	3,86	32,75%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-	0,01	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	0,14	-	0,00	-	-0,10	-	0,21	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	0,00	-	0,15	16,84%	0,02	0,62%	-0,09	-1,21%	0,23	1,93%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	3,36	-	2,34	265,25%	2,68	92,72%	3,59	48,14%	4,09	34,67%
<b>RESULTAT COURANT</b>	-3,36	-	-1,47	-165,99%	0,21	7,28%	3,87	51,86%	7,70	65,33%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT</b>	-3,36	-8,05%	-1,47	-165,99%	0,21	7,28%	3,87	51,86%	7,70	65,33%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	3,00	-	6,70	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	-3,36	-8,05%	-1,47	-165,99%	0,11	3,82%	0,87	11,66%	1,00	8,52%
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	-4,04	-9,68%	-5,51	-623,41%	0,11	3,82%	0,98	13,14%	1,99	16,83%

(\*) Cumulé depuis l'origine et calculé sur le nombre de parts à chaque fin de période.

## 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	728 817,43	252 704,52	89 535,49	12,29%

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

## EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART<sup>(1)</sup>

En € par part	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,41	-4,04	-	0,11	0,98
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-0,10	-3,00	-6,70
Résultat de l'exercice	-3,36	-1,47	0,21	3,87	7,70
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-4,04	-	0,11	0,98	1,99

\*Cumulé depuis l'origine et calculé sur le nombre de parts à chaque fin de période - Report à nouveau débiteur soldé par incorporation aux capitaux propres

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	30 468 152,84 €	-	30 468 152,84 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 725 882,68 €	-400,01 €	-4 726 282,69 €
- Achat d'immeubles	-7 965 907,00 €	-	-7 965 907,00 €
Travaux de restauration	-16 907 467,32 €	-833 782,59 €	-17 741 249,91 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>868 895,84 €</b>	<b>-834 182,60 €</b>	<b>34 713,24 €</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 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	6	-	-	-	2	8
Montant total des factures concernées TTC	-37 441,78	-	-	-	-280,60	-37 722,38
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-13,60%	-	-	-	-0,10%	-13,70%

## 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.

Les valeurs par part se présentent 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	417,54	418,54	0,24%
Valeur de réalisation / part	403,27	403,94	0,17%
Valeur de reconstitution / part	489,36	490,94	0,32%

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	24 870 972	23 989 036	23 989 036	25 703 835	24 801 697	24 801 697
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 691 189	-	-	1 735 531
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>24 870 972</b>	<b>23 989 036</b>	<b>25 680 225</b>	<b>25 703 835</b>	<b>24 801 697</b>	<b>26 537 228</b>
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	708	708	708	708	708	708
Liquidités nettes à investir	931 196	931 196	931 196	160 007	160 007	160 007
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>931 904</b>	<b>931 904</b>	<b>931 904</b>	<b>160 715</b>	<b>160 715</b>	<b>160 715</b>
Commission de souscription	-	-	3 628 927	-	-	3 640 629
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 628 927</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 640 629</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>25 802 876</b>	<b>24 920 940</b>	<b>30 241 056</b>	<b>25 864 549</b>	<b>24 962 412</b>	<b>30 338 571</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	61 797	61 797	61 797	61 797	61 797	61 797

## FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,26 €
- Frais et charges déductibles	-3,18 €
= Revenus fonciers nets	8,08 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	6,70 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 7,70 €

### 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<sup>o</sup>-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

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

### 3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos au 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni le 15 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que sur les comptes de l'exercice au 31 décembre 2021.

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

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance.

Le premier semestre 2021 a été marqué par la livraison de l'immeuble de Nîmes - 16 rue du Bat d'Argent. Les 10 appartements livrés ont été loués.

Au 31 décembre 2021, sur les 82 lots disponibles à la location, 77 étaient loués.

Les travaux de rénovation du dernier immeuble constitutif du patrimoine de la SCPI à savoir, Auxerre - 1, rue de la Banque, se poursuivent quant à eux dans le respect des règles sanitaires. Une livraison est prévue courant 2022.

Au 31 décembre 2021, le résultat de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 s'élève à 476 112,93 euros, permettant ainsi la distribution de dividende. Le total des acomptes sur dividende distribué au 31 décembre 2021 s'élève à 414 039,90€ soit 6,70 € / part. Le report à nouveau s'élève quant à lui à 122 679,30€ soit 1,98 € / part.

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 15 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

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

## URBAN PRESTIGIMMO 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 PRESTIGIMMO 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
    - Frais de collecte des capitaux,
    - Frais de recherche d'investissements,
  - Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
  - Des commissions d'acquisition et 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 :
- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
  - Au titre des commissions de gestion la somme de 89 535,49 € ;
  - Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et 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 5 983,99 €.

*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 bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	13 800,00	-	13 800,00	-
Amortissements droits réels	-2 402,22	-	-3 322,22	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	22 210 867,31	23 989 036,00	24 951 683,66	24 801 697,00
Immobilisations en cours	2 648 707,01	-	741 673,66	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>24 870 972,10</b>	<b>23 989 036,00</b>	<b>25 703 834,69</b>	<b>24 801 697,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>24 870 972,10</b>	<b>23 989 036,00</b>	<b>25 703 834,69</b>	<b>24 801 697,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	707,84	707,84	707,84	707,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>707,84</b>	<b>707,84</b>	<b>707,84</b>	<b>707,84</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	44 263,09	44 263,09	107 145,27	107 145,27
Provisions pour dépréciation des créances	-2 321,28	-2 321,28	-15 447,32	-15 447,32
Autres créances	69 386,58	69 386,58	64 913,04	64 913,04
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Créances Fiscales	8 430,00	8 430,00	8 430,00	8 430,00
Associés opération sur capital	-	-	1 221,30	1 221,30
Débiteurs divers	60 956,58	60 956,58	55 261,74	55 261,74
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>111 328,39</b>	<b>111 328,39</b>	<b>156 610,99</b>	<b>156 610,99</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 143 870,82	1 143 870,82	465 108,27	465 108,27
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>1 143 870,82</b>	<b>1 143 870,82</b>	<b>465 108,27</b>	<b>465 108,27</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 255 907,05</b>	<b>1 255 907,05</b>	<b>622 427,10</b>	<b>622 427,10</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-86 346,60	-86 346,60	-89 167,03	-89 167,03
Dettes d'exploitation	-74 480,73	-74 480,73	-79 462,31	-79 462,31
Dettes diverses	-163 175,39	-163 175,39	-293 083,00	-293 083,00
Fournisseurs d'immobilisation	-5 716,29	-5 716,29	-6 428,74	-6 428,74
Dettes Fiscales	-60,32	-60,32	-14 138,32	-14 138,32
Locataires créditeurs	0,00	0,00	-944,34	-944,34
Associés, dividendes à payer	-81 533,10	-81 533,10	-112 768,50	-112 768,50
Créditeurs divers	-75 865,68	-75 865,68	-158 803,10	-158 803,10
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-324 002,72</b>	<b>-324 002,72</b>	<b>-461 712,34</b>	<b>-461 712,34</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-324 002,72</b>	<b>-324 002,72</b>	<b>-461 712,34</b>	<b>-461 712,34</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
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>25 802 876,43</b>	<b>-</b>	<b>25 864 549,45</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>-</b>	<b>24 920 940,33</b>	<b>-</b>	<b>24 962 411,76</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	25 738 036,84	-	-	25 738 036,84
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>25 738 036,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 738 036,84</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 730 116,00	-	-	4 730 116,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 725 882,68	-	-400,01	-4 726 282,69
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>4 233,32</b>	<b>-</b>	<b>-400,01</b>	<b>3 833,31</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	6 812,85	53 793,42	-	60 606,27
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>6 812,85</b>	<b>53 793,42</b>	<b>-</b>	<b>60 606,27</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	476 112,93	476 112,93
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-414 039,90	-414 039,90
Résultat de l'exercice 2020	239 184,42	-239 184,42	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-185 391,00	185 391,00	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>53 793,42</b>	<b>-53 793,42</b>	<b>62 073,03</b>	<b>62 073,03</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 802 876,43</b>	<b>0,00</b>	<b>61 673,02</b>	<b>25 864 549,45</b>

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

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	460 590,56	-	708 069,19	-
Charges facturées	13 269,73	-	22 678,79	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	651,95	-	20 748,24	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
<b>TOTAL I -Produits immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>474 512,24</b>	<b>-</b>	<b>751 496,22</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 269,73	-	22 678,79	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 660,90	-	1 017,20	-
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	11 705,19	-	12 513,83	-
Commissions et honoraires	48 211,89	-	22 519,24	-
<b>COMPTE DE RESULTAT (SUITE)</b>				
		31/12/2020	31/12/2021	
Frais de contentieux	1 063,51	-	891,93	-
Impôts et taxes	45 782,27	-	56 016,94	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II -Charges immobilières</b>	<b>-</b>	<b>123 693,49</b>	<b>-</b>	<b>115 637,93</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>-</b>	<b>350 818,75</b>	<b>-</b>	<b>635 858,29</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	7 251,48	-	459,92	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	95,99	-	400,01	-
Autres produits	-	-	0,02	-

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	31/12/2020		31/12/2021	
<b>TOTAL I -Produits d'exploitation</b>	-	<b>7 347,47</b>	-	<b>859,95</b>
Charges d'exploitation de la société	-	-	-	-
Commissions de la Société de gestion	62 322,01	-	89 535,49	-
Honoraires	26 315,96	-	27 231,67	-
Frais assemblée et de conseils	8 773,62	-	8 496,93	-
Services bancaires	-100,00	-	0,00	-
Cotisations et contributions	10 745,79	-	10 611,83	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	920,00	-	920,00	-
Provisions pour créances douteuses	763,00	-	13 585,96	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 241,42	-	10 223,43	-
<b>TOTAL II - Charges d'exploitation</b>	-	<b>118 981,80</b>	-	<b>160 605,31</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-111 634,33</b>	-	<b>-159 745,36</b>
Produits financiers	-	-	-	-
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>	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
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>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I -Produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
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>239 184,42</b>	-	<b>476 112,93</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 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 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 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 cession.

## 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 : .....	24 951 683,66 €
• Agencement et installations : .....	- €
• Immobilisations en cours : .....	741 673,25 €
• Immobilisations incorporelles nettes : .....	10 477,78 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

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

### Immobilisations financières

Immobilisations financières autres que les titres

de participations\* : .....

\* Il s'agit d'avance de fonds de roulement appelé par le syndicat afin de faire face aux dépenses nécessaires à la vie de la copropriété et de l'immeuble de BAYONNE

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires : .....	60 137,47 €
• Locataires douteux : .....	47 007,80 €
• Provisions pour dépréciation des créances : .....	-15 447,32 €
• Fournisseurs débiteurs : .....	- €
• Créances fiscales : .....	8 430,00 €
• Associés sur augmentation de capital : .....	1 221,30 €
• Débiteurs divers : <sup>(1)</sup> .....	55 261,74 €

<sup>(1)</sup> il s'agit de provisions syndic et du solde du compte de trésorerie de l'ad

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 : .....

### 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 .....	89 167,03 €

#### Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....	944,34 €
• Dettes fournisseurs .....	31 293,64 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : .....	25 266,04 €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....	48 168,67 €

#### Dettes diverses

• Dettes sur immobilisations .....	6 428,74 €
• Dettes fiscales .....	14 138,32 €
• Associés .....	112 768,50 €
- dont dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre .....	111 234,60 €
- dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions .....	1 533,90 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....	158 803,10 €
• Autres dettes diverses .....	- €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	13 800 €	-	-	13 800 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	22 210 867 €	2 740 816 €	-	24 951 684 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 648 707 €	-	1 907 034 €	741 673 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	708 €	-	-	708 €
<b>Etat des amortissements et provisions</b>	Exercice N 1er janvier 2021	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	2 402 €	920 €	-	3 322 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	2 321 €	13 586 €	460 €	15 447 €
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

### Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	4 730 116 €	-
Frais constitution	-	791 €
Frais acquisitions	-	1 109 523 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 969 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	3 833 €	-

### 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 .....	60 606,27 €
Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à : .....	476 112,93 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : .....	302 805,30 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : .....	111 234,60 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .....	122 679,30 €

### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers : 708 069,19 €
- les charges et taxes refacturées : 22 678,79 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 20 748,24 €
- les transferts de charges : - €

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

### Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 22 678,79 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 1 017,20 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 91 941,94 €
  - dont taxes non récupérables : 56 016,94 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 12 513,83 €
  - dont frais d'actes et de contentieux : 891,93 €
  - dont honoraires et commissions : 22 519,24 €
  - dont frais d'acquisition non repris sur la prime d'émission : 400,01 €
  - dont honoraires de relocation : 13 252,87 €
  - dont honoraires d'expertise : 5 165,26 €
  - dont honoraires divers : 3 701,10 €

### Produits d'exploitation de la Société

- Reprise de provisions pour créances douteuses : 459,92 €
- Produits divers : 0,02 €
- Transfert de charges d'exploitation : 400,01 €

### Charges d'exploitation de la Société

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 : 89 535,49 €

Les frais de souscription et 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 : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 56 563,86 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 7 231,67 €
- de frais d'actes et contentieux : 0,00 €
- des honoraires divers : 20 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 6 000,22 €
- de frais postaux : 2 496,71 €
- de services bancaires : 0,00 €
- du coût du dépositaire : 10 400,00 €
- de la cotisation AMF : 211,83 €
- de la CFE : - €
- des jetons de présence : - €
- des pertes sur créances irrécouvrables : - €
- de la TVA non récupérable : 10 223,42 €
- des charges de gestions courantes : 0,01 €

### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 920,00 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 13 585,96 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

### Produits financiers de la Société

Intérêts sur compte bancaires de la Société : - €

### Charges Exceptionnelles de la Société

Charges Exceptionnelles de la Société : - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Coût d'acquisition hors travaux	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
BAYONNE (64) - 11 rue Poissonnerie	1 208 263		2 103 236	3 311 499		2 103 236	3 311 499		
NANCY (54) - 48 rue des 4 églises	661 109		1 341 759	2 002 868		1 341 759	2 002 868		
ARLES (13) - 29 rue de l'amphithéâtre	856 200	458	1 476 445	2 332 645	166 731	1 643 176	2 499 376		
MEAUX (77) - 54 rue du Général Leclerc	778 200	184 831	2 550 211	3 328 411		2 550 211	3 328 411		
TOURS (37) - 8 rue du Cygne	1 342 500	75 829	2 153 437	3 495 937	33 519	2 186 956	3 529 456		
METZ (57) - 6/8 rue Pierre Perrat	2 485 157	286 561	5 254 350	7 739 507	80 187	5 334 537	7 819 694		
NIMES (30) - 16 rue Bat d'Argent	499 295	647 948	1 548 076	2 047 371	413 009	1 961 085	2 460 380		
AUXERRE (89) - 1 rue de la banque	121 383	273 607	479 953	601 336	140 337	620 290	741 673		
<b>TOTAL</b>	<b>7 952 107</b>	<b>1 469 234</b>	<b>16 907 467</b>	<b>24 859 574</b>	<b>833 783</b>	<b>17 741 250</b>	<b>25 693 357</b>	<b>24 801 697</b>	<b>1 735 531</b>

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Prix Acquisition	Amortissement	VNC
PARKING NANCY - 5 rue du Docteur Schmitt	02/05/2018	13 800	3 322	10 478
<b>TOTAL</b>	-	<b>13 800</b>	<b>3 322</b>	<b>10 478</b>

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

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

#### Assemblée générale ordinaire

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

#### Assemblée générale extraordinaire

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

### PROJET DE RESOLUTIONS 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 : ..... 476 112,93 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 60 606,27 €
- Total Bénéfice distribuable : ..... 536 719,20 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 414 039,90€ et le solde au report à nouveau soit 122 679,30 €.

#### 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 25 864 549,45€, soit 418,54 € par part,
- La valeur de réalisation de 24 962 411,76 €, soit 403,94 € par part
- La valeur de reconstitution de 30 338 571,08 €, soit 490,94 € 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 du Commissaire aux comptes titulaire

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

- KPMG Audit, représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide :
- De renouveler le mandat de KPMG Audit représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026.

#### NEUVIEME RESOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légale

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

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 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 Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

# 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