



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI PINEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
éligible au dispositif fiscal Pinel ayant reçu le visa
n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016

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
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN VITALIM est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, et d'immeubles neufs ou en l'état future d'achèvement. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016.

Date de création : 24/04/2015

Date d'expiration : 23/04/2030

Numéro RCS : Paris 811 073 642

Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Christian BOUTHIE

Membres

M. Jean-Luc BRONSART

M. Renaud GABAUDE

M. Luc JOTTREAU

M. Daniel LEROY

M. Yves PERNOT

Mme Henriette POUYADE

M. Fabien TILLIE

M. Didier VANHAMME

M. Alain WALDMAN

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par
M. Fabrice ODENT
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 Montrouge

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM 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. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Compte de l'exercice 2021	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	16

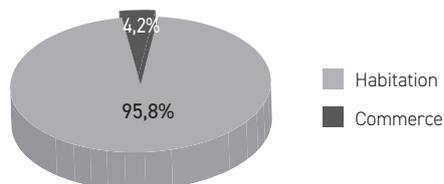
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2021

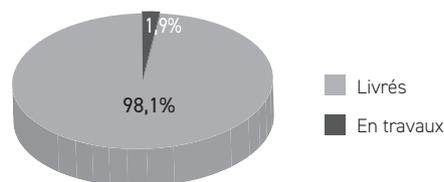
Date de création	22/05/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	510
Capital	26 437 988 €
Valeur de réalisation*	26 134 037,97 € (423,08 € par part)
Valeur de reconstitution*	31 713 710,25 € (513,41 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 427 m ²
Nombre de logements	76
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	76
Nombre de locataires cibles	79
Taux d'occupation financier moyen	95%
Résultat par part	6,21 €
Dividende brut par part	5,95 €
Dividende net par part	5,95 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	1,45 €

Composition du patrimoine immobilier

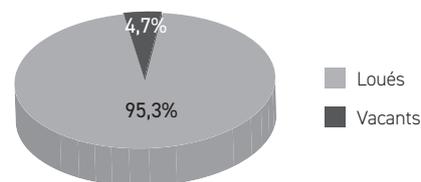
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



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



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



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

Compte de résultat				
Produits	619 508	10,03	688 397	11,14
dont loyers	562 544	9,11	652 874	10,57
Charges	294 978	4,78	304 522	4,93
Résultat	324 531	5,25	383 875	6,21
Bénéfice distribuable	345 164	5,59	457 247	7,40

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	26 437 988	428,00	26 437 988	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	26 688 342	432,05	26 704 680	432,32
Immobilisations locatives	26 056 491	421,82	26 281 179	425,46
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	61 771	-	61 771	-
Nombre d'associés	506	-	510	-
Capitalisation	30 796 700	-	30 796 700	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	25 858 971	418,63	25 710 537	416,22
Valeur comptable	26 688 342	432,05	26 704 680	432,32
Valeur de réalisation	26 490 822	428,86	26 134 038	423,08
Valeur de reconstitution	32 130 785	520,16	31 713 710	513,41
Surface du patrimoine (m ²)	5 427	-	5 427	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	98%	-	95%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	271 792	4,40	367 537	5,95
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques : Immobilisations corporelles et incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
ILE-DE-FRANCE	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	25 710 537,00
ETRANGER	-	-
Total	100%	25 710 537,00

Valeur vénale par type de locaux : Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION ⁽¹⁾	92,49%	23 754 962,00
BUREAUX	-	-
COMMERCES	7,51%	1 928 500,00
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	25 683 462,00

⁽¹⁾ La valeur vénale en l'état correspond à la valeur d'expertise minorée du montant des travaux restants à réaliser

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	27 075,00
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	27 075,00

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.

Pendant, 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 Toulon et Nancy ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,7% et +7,8% 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 VITALIM

Le patrimoine de la SCPI est composé de 7 actifs situés à Bordeaux, Toulon, Nancy, Caen et Chartres dont 5 actifs sont situés en zone B1 du dispositif Pinel. Au 31 décembre 2021, le résultat comptable de la SCPI URBAN VITALIM s'établit à 383 875,02€. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 367 537,45 € soit 5,95 €/part et décomposé comme suite :

- 1er trimestre 2021 : 1,40 €/part
- 2ème trimestre 2021 : 1,50 €/part
- 3ème trimestre 2021 : 1,50 €/part
- 4ème trimestre 2021 : 1,55 €/part

La SCPI URBAN VITALIM a ainsi continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2022. Par ailleurs, la SCPI a continué à se constituer du report à nouveau qui s'élève au 31/12/2021 à 89 709,22€ soit 1,45 €/part. Durant l'année 2021, la SCPI URBAN VITALIM a obtenu et purgé un permis de construire pour la transformation du local commercial de l'immeuble situé à Nancy - 7 rue de la Salle, en 3 appartements allant du T1 au T1bis soit une surface totale habitable de 127 m². Les travaux débiteront à compter du

mois de Janvier 2022 pour se finir courant du 2e semestre 2022. Les travaux de transformation seront financés en partie par fonds propres et en partie par un prêt bancaire in fine.

Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :

- France-Lanord et Bichaton - 6 rue Côteau (54180) HEILLECOURT

L'année a également été marquée par l'épidémie de COVID. Pour lutter contre la propagation du virus, le gouvernement a pris des mesures consistant principalement en la fermeture des commerces non essentiels et des restaurants entre janvier et mai 2021.

Face à cette situation et comme nous l'avions fait en 2020, nous avons décidé d'accompagner nos locataires touchés par ces fermetures. Ces mesures d'accompagnement se sont traduites par l'accord de 2 mois de franchise pour le commerce (salle de sport) situé à Caen - 17 avenue du Six Juin.

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

Impact sur les dividendes :

Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part est passé de 4,40€/part en 2020 à 5,95€/part en 2021. Dans le même temps, le report à nouveau a augmenté et se situe à 1,45€/part contre 1,19€/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a donc été affectée.

Impact sur les impayés :

Le montant des créances douteuses locataires au 31/12/2021 s'établit à 45 990,28 € HT. Ce montant de créances douteuses s'explique principalement par le report de loyers accordés au commerce (salle de sport) situé à Caen - 17 avenue du Six Juin, dans le cadre des accompagnements consentis afin de garantir la pérennité de son activité. Un protocole d'accord avec le locataire et des provisions ont d'ores et déjà été établies pour garantir la globalité de cette somme. Du point de vue des logements, aucun locataire ne se trouve en impayé du fait du Covid-19.

Impact sur les travaux :

Les travaux des immeubles constitutifs de votre SCPI étaient tous livrés au 1er janvier 2021. Concernant le commerce en cours de transformation situé à Nancy - 7 rue de la Salle, les travaux ne commenceront qu'à compter du début de l'année 2022 et tous les contrats avec les entreprises travaux sont d'ores et déjà sécurisés. Ainsi, il ne devrait pas avoir d'impact pour ce chantier.

Impact sur les relocations :

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

PERSPECTIVES 2021 DE LA SCPI URBAN VITALIM

La SCPI URBAN VITALIM veillera à maintenir un taux d'occupation physiquement élevé, conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et poursuivre le versement des acomptes sur dividendes aux associés. Par ailleurs, une attention particulière sera amenée au suivi de la transformation du commerce en logements ainsi qu'à la mise en location des appartements dès que la livraison sera effective.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95% de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21%, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.

- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

CAPITAL	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	506	510 ⁽¹⁾
Nombre de parts	61 771	61 771
Nouvelles parts souscrites	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	26 437 988,00	26 437 988,00
Prime d'émission en euros	4 358 712,00	4 358 712,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 796 700,00	30 796 700,00

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

MARCHE DES PARTS

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

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	100	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun investissement.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN VITALIM détient 7 actifs

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition, hors droits, hors travaux ou prix VEFA (€)
NANCY (54) 7 rue de la Salle	03/12/2015	Résidentiel et Commerces	544 m ² (dont 174 m ² de commerce) et 28 m ² de terrasses et 33 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur	492 291,00
BORDEAUX (33) 19-21 rue Paul Louis Lande	25/04/2016	Résidentiel	820 m ² et 475 m ² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 229 301,64
TOULON (83) 16 rue Peiresc	16/12/2016	Résidentiel et Commerces	520 m ² (dont 94 m ² de commerce) et 21 m ² de balcons	975 820,00
CAEN (14) 17 Av du six juin	28/02/2017	Résidentiel et Commerces	1 476 m ² (dont 622 m ² de commerce) et 37 m ² de balcons	2 280 000,00
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	30/03/2017	Résidentiel	623 m ² et 125 m ² d'annexes composées de terrasses	1 199 900,00
TOULON (83) 5 rue Hoche	13/12/2017	Résidentiel	1 075 m ² et 254 m ² de terrasses	1 362 400,00
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	29/12/2017	Résidentiel	369 m ²	1 600 459,00
TOTAL			5 427 m² (dont 890 m² de commerces) et 940 m² de terrasses et jardins privatifs et 33m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	13 140 171,64

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) - 7 rue de la Salle (Parking)	-	Parking	-	41 400
TOTAL				

ARBITRAGES 2021

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

LEVIER

La SCPI URBAN VITALIM a contracté un emprunt d'un montant de 300 000 € afin de financer les travaux de transformation de locaux commerciaux en 3 appartements sur l'immeuble situé 7 rue de la Salle à Nancy.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NANCY (54) 7 rue de la Salle	29/12/2017	8	7
BORDEAUX (33) 19-21 rue Paul Louis Lande	21/12/2016	11	11
TOULON (83) 16 rue Peiresc	17/11/2019	13	13
CAEN (14) 17 Av du six juin	18/12/2018	14	14
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	26/06/2019	9	8
TOULON (83) 5 rue Hoche	23/06/2020	18	17
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	01/12/2017	6	6
TOTAL		79	76

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 383 875,02 € soit 6,21€/part. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 367 537,45 € soit 5,95 €/part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 89 709,22 € soit 1,45 € par part.

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 8 du présent document.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 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	8,32	-	4,22	-	5,76	-	9,71	-	10,67	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	8,32	100,00%	4,22	100,00%	5,76	100,00%	9,71	100,00%	10,67	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,32	-	0,51	-	0,80	-	1,19	-	1,37	-
Autres frais de gestion	0,72	-	0,83	-	0,92	-	1,33	-	1,14	-
Charges locatives non récupérées	6,57	-	1,83	-	2,03	-	1,57	-	1,64	-
Sous total CHARGES EXTERNES	7,61	91,5%	3,17	75,2%	3,75	65,1%	4,09	42,2%	4,14	38,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	0,09	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,01	-	0,05	-	0,05	-	0,05	-	0,05	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,35	-	0,19	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,01	0,1%	0,05	1,3%	0,05	0,9%	0,40	4,2%	0,33	3,1%
TOTAL DES CHARGES	7,62	91,6%	3,22	76,4%	3,80	66,0%	4,50	46,3%	4,47	41,9%
RESULTAT COURANT	0,70	8,4%	1,00	23,6%	1,96	34,0%	5,21	53,7%	6,20	58,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	0,04	-	-	-	0,05	-	0,01	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	0,04	1,0%	-	-	0,05	0,5%	0,01	0,1%
RESULTAT	0,70	8,4%	1,04	24,6%	1,96	34,0%	5,25	54,1%	6,21	58,2%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	0,20	-	1,85	-	4,40	-	5,95	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	0,20	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,70	8,4%	0,84	19,8%	0,11	1,9%	0,85	8,8%	0,26	2,5%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-								
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-0,61	-	0,22	-	0,33	-	1,19	-	1,45	-

(*) 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	660 156 €	276 281 €	84 353 €	41,85%

⁽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	-1,31	-0,61	0,22	0,33	1,19
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	0,20	1,85	4,40	5,95
Résultat de l'exercice	0,70	1,04	1,96	5,25	6,21
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-0,61	0,22	0,33	1,19	1,45

*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	30 796 700,00	-	30 796 700,00
dont réduction de capital			
* Cessions d'immeubles	-	-	-
* Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
* Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 181 729,68	-	-4 181 729,68
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-13 181 572,00	-	-13 181 572,00
- Travaux de restauration	-12 885 984,16	-227 947,41	-13 113 931,57
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	547 414,16	-227 947,41	319 466,75

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 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021, par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	1	-	-	-	1
Montant total des factures concernées TTC	-	6 000,00	-	-	308,43	6 308,43
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	-	2,03%	-	-	0,10%	2,14%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2021.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	432,05	432,32	0,06%
Valeur de réalisation / part	428,86	423,08	-1,35%
Valeur de reconstitution / part	520,16	513,41	-1,30%

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	26 026 156	25 828 636	25 828 636	26 254 104	25 683 462	25 683 462
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 784 269	-	-	1 774 027
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	26 026 156	25 828 636	27 612 905	26 254 104	25 683 462	27 457 489
Autres immobilisations	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	- 11 065	- 11 065	- 11 065	- 14 325	- 14 325	- 14 325
SOUS TOTAL	30 335	30 335	30 335	27 075	27 075	27 075
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	631 851	631 851	631 851	423 501	423 501	423 501
SOUS TOTAL	631 851	631 851	631 851	423 501	423 501	423 501
Commission de souscription	-	-	3 855 964	-	-	3 805 645
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 855 964	-	-	3 805 645
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	26 688 342	26 490 822	32 130 785	26 704 680	26 134 038	31 713 710
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,36 €
- Frais et charges déductibles	-2,71 €
= Revenus fonciers nets	7,66 €
Produits financiers	-
Rappel Dividendes	5,95 €

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

Revenu imposable : 6,21 €

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.

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni à deux reprises, le 30 novembre 2021 et le 4 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, 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, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2021 et les perspectives 2022.

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

Au 31 décembre 2021, sur les 79 lots disponibles à la location, 76 sont loués et le taux d'occupation physique au terme de l'exercice 2021 est de 96,2%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021 est quant à lui de 95,31%. Par ailleurs, pour l'immeuble situé au 7 rue de la Salle à Nancy, un permis de construire a été obtenu et purgé au cours de l'exercice 2021, pour la transformation du local commercial en 3 appartements allant du T1 au T1bis représentant une surface totale habitable de 127m². Ces travaux seront financés en partie par les fonds propres de la société et en partie par un prêt bancaire in fine. La livraison prévisionnelle des appartements est prévue pour le 2^e semestre 2022.

Le résultat comptable de l'exercice 2021 s'élève à 383 875,02 € et le report à nouveau des exercices antérieurs est quant à lui de 73 371,65 €. En conséquence, le total du bénéfice distribuable au 31/12/2021 s'élève à 457 246,67 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 367 537,45 € soit un dividende annuel unitaire de 5,95 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat non distribué de l'exercice 2021 au compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 89 709,22 € soit 1,45 € par part.

Au terme de cet exercice, sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter 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 4 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Christian BOUTHIE

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.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM 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 24 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM ,

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 SOCIÉTÉ 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 84 352,82 €,
- 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 1 187,43 €.

Paris La Défense, le 24 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 bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	41 400,00	30 334,60	41 400,00	27 075,00
Amortissements droits réels	-11 065,40	-	-14 325,00	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	26 026 156,16	25 828 636,40	26 254 103,57	25 683 462,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 056 490,76	25 858 971,00	26 281 178,57	25 710 537,00
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	26 056 490,76	25 858 971,00	26 281 178,57	25 710 537,00
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	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	860,96	860,96	860,96	860,96
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	860,96	860,96	860,96	860,96
Créances				
Locataires et comptes rattachés	61 068,10	61 068,10	97 089,52	97 089,52
Provisions pour dépréciation des créances	-21 668,00	-21 668,00	-33 143,18	-33 143,18
Autres créances	164 581,57	164 581,57	215 118,72	215 118,72
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	1 747,35	1 747,35
Créances Fiscales	32 171,87	32 171,87	4 986,23	4 986,23
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	132 409,70	132 409,70	208 385,14	208 385,14
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	203 981,67	203 981,67	279 065,06	279 065,06
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	883 423,15	883 423,15	693 518,96	693 518,96
SOUS-TOTAL 3	883 423,15	883 423,15	693 518,96	693 518,96
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 088 265,78	1 088 265,78	973 444,98	973 444,98
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-50 367,48	-50 367,48	-49 155,48	-49 155,48
Dettes d'exploitation	-87 530,26	-87 530,26	-90 677,06	-90 677,06
Dettes diverses	-318 516,83	-318 516,83	-410 111,47	-410 111,47
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-4 862,79	-4 862,79	-9 109,72	-9 109,72
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-86 479,40	-86 479,40	-95 745,05	-95 745,05
Créditeurs divers	-227 174,64	-227 174,64	-305 256,70	-305 256,70
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-456 414,57	-456 414,57	-549 944,01	-549 944,01
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	26 688 341,97	-	26 704 679,54	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	26 490 822,21	-	26 134 037,97

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	26 437 988,00	-	-	26 437 988,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 437 988,00	-	-	26 437 988,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 358 712,00	-	-	4 358 712,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 181 729,68	-	-	-4 181 729,68
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	176 982,32	-	-	176 982,32
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	20 633,48	52 738,17	-	73 371,65
SOUS-TOTAL 3	20 633,48	52 738,17	-	73 371,65
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	-	-	383 875,02	383 875,02
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-367 537,45	-367 537,45
Résultat de l'exercice 2019	324 530,57	-324 530,57	-	-
Acomptes sur distribution 2019	-271 792,40	271 792,40	-	-
SOUS-TOTAL 4	52 738,17	-52 738,17	16 337,57	16 337,57
TOTAL GENERAL	26 688 341,97	-	16 337,57	26 704 679,54

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	562 543,85	-	652 874,23	-
Charges facturées	17 182,79	-	23 825,33	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	36 948,04	-	6 494,76	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	616 674,68	-	683 194,32
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 182,79	-	23 825,33	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 109,90	-	7 705,39	-
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	21 290,41	-	24 750,44	-
Commissions et honoraires	42 251,62	-	17 426,54	-
Frais de contentieux	108,00	-	960,67	-
Impôts et taxes	57 107,10	-	64 827,82	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	139 049,82	-	139 496,19
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	477 624,86	-	543 968,13
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	2,45	-	4 415,47	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2,45	-	4 415,47
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	73 405,30	-	84 352,82	-
Honoraires	27 083,26	-	30 896,00	-
Frais assemblée et de conseils	8 388,41	-	8 969,48	-
Services bancaires	-251,66	-	-	-
Cotisations et contributions	11 075,67	-	11 072,17	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 259,60	-	3 259,60	-
Provisions pour créances douteuses	21 668,00	-	11 475,18	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 289,16	-	9 197,25	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	155 917,74	-	159 222,50
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-155 915,29	-	-154 807,03
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	10,08	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	10,08	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	5 803,08	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	10,08	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	10,08	-	5 803,08
Résultat financier	-	-	-	-5 803,08
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	2 821,00	-	787,00	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	2 821,00	-	787,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	2 821,00	-	787,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	324 530,57	-	383 875,02

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2021

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

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

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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 cessions.

Evénements postérieurs à la clôture

Covid-19

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

Crise Russie / Ukraine

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Terrains et construction locatives :	26 254 103,57 €
• Agencements et installations :	- €
• Immobilisations en cours :	- €
• Immobilisations incorporelles nettes :	27 075,00 €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 :	- €
Immobilisations financières autres que les titres de participations :	860,96 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires :	27 739,74 €
• Locataires douteux :	69 349,78 €
• Provisions pour dépréciation des créances :	- 33 143,18 €
• Créances fiscales :	4 986,23 €
• Débiteurs divers :	208 385,14 €
• Fournisseurs débiteurs :	1 747,35 €

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 :	693 518,96 €
------------------------------------	--------------

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.	49 155,48 €

Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	6 308,63 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	84 368,63 €

Dettes diverses

• Dettes fiscales.	9 109,72 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions.	- €
• Associés	- €
• Dividendes du 4 ^e trimestre	95 745,05 €
• Dettes sur immobilisations	- €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	305 256,70 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	41 400,00 €	-	-	41 400,00 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	13 140 172,00 €	-	-	13 140 172,00 €
Agencements et installations	11 218 196,84 €	82 443,75 €	-	11 300 640,59 €
Honoraires assistances/travaux	1 667 787,32 €	145 503,66 €	-	1 813 290,98 €
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				
Immobilisations incorporelles	-11 065 €	-3 260 €	-	-14 325 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-21 668 €	-11 475 €	-	-33 143 €
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	4 358 712 €	-
Frais constitution	-	1 541 €
Frais acquisitions	-	564 504 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 684 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	176 982 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 73 371,65 €
 Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 383 875,02 €
 • La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 271 792,40 €
 • Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : 95 745,05 €
 Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 89 709,22 €

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 : 652 874,23 €
 • les charges et taxes refacturées : 23 825,33 €
 • les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 6 494,76 €
 • les transferts de charges - €
 Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : - €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 23 825,33 €
 - dont charges récupérables : 535,65 €
 - dont taxes récupérables : 23 289,68 €
 • les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 7 705,39 €
 • les gros travaux et réparations : - €
 • le poste « autres charges immobilières » : 107 965,47 €
 - dont taxes non récupérables : 64 827,82 €
 - dont les honoraires de relocation : 9 380,64 €
 - dont les honoraires d'expertise : 5 172,62 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées 24 750,44 €
 - dont frais d'actes et de contentieux 960,67 €
 - dont honoraires divers 2 873,28 €

Produits d'exploitation

• Ecart de règlement TVA + Solde redditions non réalisées 4 415,47 €

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 :

..... 84 352,82 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à :

• frais de souscription : - €
 Les diverses charges d'exploitation, soit 60 134,90 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes 10 896,00 €
 • de frais d'actes et contentieux - €
 • des honoraires divers 20 000,00 €
 • des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 6 434,91 €
 • de frais postaux 2 534,57 €
 • de services bancaires - €
 • du coût du dépositaire 10 400,00 €
 • de la cotisation AMF 225,17 €
 • de la CFE 447,00 €
 • des jetons de présence - €
 • des pertes sur créances irrécouvrables - €
 • de la TVA non récupérable 9 070,64 €
 • des charges diverses 126,00 €
 • des charges de gestions courantes 0,61 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

• la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 3 259,60 €
 • l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 11 475,18 €
 • la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits et charges financiers

• Produits financiers :	- €
• Charges financières :	-5 803,08 €
- dont intérêts d'emprunts :	-5 803,08 €

Produits et charges exceptionnels

• Produits exceptionnels :	787,00 €
• Charges exceptionnelles :	- €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Prix acquisition 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
NANCY (54) - 7 rue de la Salle	492 291	14 974	1 449 215	1 941 506	23	1 449 238	1 941 529	44 703	1 493 941	1 986 232		
BORDEAUX (33) - 19-21 rue Paul Louis Lande	5 229 302	-259 906	46 499	5 272 800	-	46 499	5 275 800	-	46 499	5 275 800		
TOULON (83) - 16 rue Peiresc	975 820	204 372	1 279 645	2 255 465	178 096	1 457 741	2 433 561	11 256	1 468 997	2 444 817		
CAEN (14) - 17 Av du six juin	2 280 000	1 824 569	3 213 503	5 493 503	57 120	3 270 623	5 550 623	-	3 270 623	5 550 623		
BORDEAUX (33) - 35/37 rue Gouffrand	1 199 900	1 687 291	2 723 223	3 923 123	82 713	2 805 936	4 005 836	93 906	2 899 842	4 099 742		
TOULON (83) - 5 rue Hoche	1 362 400	2 113 494	4 051 498	5 413 898	-195 549 ⁽¹⁾	3 855 948	5 218 348	78 083	3 934 032	5 296 432		
CHARTRES (28) - 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	1 600 459	-	-	1 600 459	-	-	1 600 459	-	-	1 600 459		
TOTAL	13 140 172	5 584 794	12 763 582	25 903 754	122 402	12 885 984	26 026 156	227 948	13 113 933	26 254 104	25 683 462	1 772 159

(1) Travaux immobilisés en 2020 sur TOULON Hoche de 103 345,74€ déduction faite de la subvention ANAH de - 298 895€

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) - 7 rue de la Salle (Parking)	41 400	-	41 400	-	-
TOTAL	41 400	-	41 400	27 075	1 868

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Ordinaire

- 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.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels clos le 31/12/2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉOLUTION - Approbations des conventions réglementées

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

TROISIÈME RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 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 : 383 875,02 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 73 371,65 €
- Total du bénéfice distribuable : 457 246,67 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acompte aux associés pour 367 537,45 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 89 709,22 € représentant 1,45 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 5,95 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la société

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

- la valeur comptable de 26 704 679,54 € soit 432,32 € par part,
 - la valeur de réalisation de 26 134 037,97 € soit 423,08 € par part,
 - la valeur de reconstitution de 31 713 710,25 € soit 513,41 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du 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.

HUITIÈME RESOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RÉOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial 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. 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 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.	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.

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

ONZIEME RÉOLUTION – 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.

ANNEXE – URBAN VITALIM

Le conseil de Surveillance est composé de :

M. Christian BOUTHIE (Président)

M. Jean-Luc BRONSART

M. Renaud GABAUDE

M. Luc JOTTREAU

M. Daniel LEROY

M. Yves PERNOT

Mme Henriette POUYADE

M. Fabien TILLIE

M. Didier VANHAMME

M. Alain WALDMAN

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature et souhaitent renouveler leur mandat sont :

	Civilité	Nom	Prénom	Activité/ Profession	Nombre de parts détenues dans la SCPI URBAN VITALIM	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI (*)
1	Monsieur	BOUTHIE	Christian	Vétérinaire libéral retraité, président sortant Urban Vitalim, président ou membre de divers Conseils de Surveillance de SCPI	15	26
2	Monsieur	BRONSART	Jean-Luc	Investisseur immobilier privé, associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes. Loueur en meublé non professionnel	10	45
3	Monsieur	GABAUDE	Renaud	Médecin Généraliste	45	11
4	Monsieur	JOTTREAU	Luc	Conseiller en gestion de Patrimoine	112	2
5	Monsieur	LEROY	Daniel	Adjoint au maire en charge des travaux et sports	80	-
6	Monsieur	PERNOT	Yves	Chirurgien-Dentiste	12	-
7	Madame	POUYADE	Henriette	Médecin de santé publique	23	2
8	Monsieur	TILLIE	Fabien	Gérant CIF	10	-
9	Monsieur	VANHAMME	Didier	Expert Comptable	80	2

*la liste des mandats est disponible sur notre site internet www.urban-premium.com

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 par une dotation calculée sur un plan quinquennal des travaux de gros entretien, à 100% pour l'année N+1, 80% pour l'année N+2, 60% pour l'année N+3, 40% pour l'année N+4 et 20% pour la dernière année.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Urban Premium