



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°2

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI PINEL

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
éligible au dispositif fiscal Pinel ayant reçu le visa
n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018

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 N°2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM N°2 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 N°2, 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°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

Date de création : 09/05/2017

Date d'expiration : 08/05/2032

Numéro RCS : Paris 829 509 934

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Michel MERCADIER

M. Lionel MOURLIN

M. Philip DANNREUTHER

M. Loïc DESMOULINS

Mme. Ange-Rose PALANQUE

M. Loïc BERTELOT

M. Yves NICOLAS

■ 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. Malcolm MCLARTY
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066
PARIS LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9bis rue Delerue 92120 Montrouge

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°2 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale mixte	9
3. Rapport 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

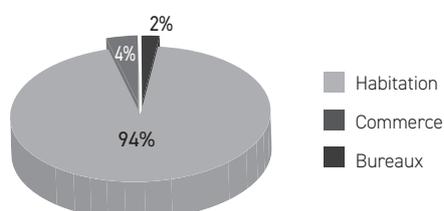
LA SCPI URBAN VITALIM N°2 EN BREF

Situation au 31/12/2021

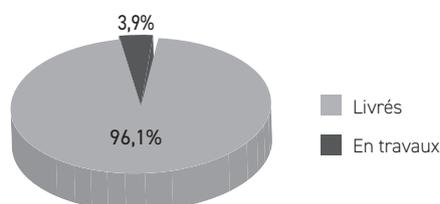
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	139 631
Nombre d'associés	1166
Capital (nominal)	59 320 834,04 €
Valeur de réalisation	58 780 246 € 420,97 € par part
Valeur de reconstitution	71 321 792 € 510,79 € par part
Nombre d'immeubles	11
Surface du patrimoine	12 978 m ²
Nombre de locataires effectifs	213
Nombre de locataires cibles	229
Taux d'occupation moyen	N/A
Résultat par part	3,54 €
Distribution brute par part	3,15 €
Distribution nette par part	3,15 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	0,51 €

Composition du patrimoine immobilier

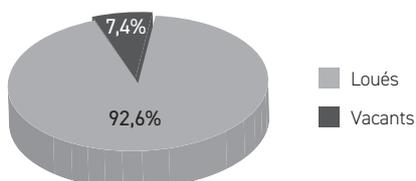
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



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



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

Compte de résultat				
Produits	385 322	2,76	1 086 512	7,78
dont loyers	356 732	2,55	1 069 211	7,66
Charges	354 872	2,54	592 123	4,24
Résultat	30 450	0,22	494 389	3,54
Bénéfice distribuable	-	0,00	510 521,84	3,66

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	59 320 834	424,84	59 320 834	424,84
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	59 357 063	425,10	59 412 146	425,49
Immobilisations locatives	52 970 008	379,36	58 003 356	415,40
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	139 631	-	139 631	-
Nombre d'associés	1 166	-	1 166	-
Capitalisation	69 308 216	-	69 308 216	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	51 748 370	370,61	57 371 456	410,88
Valeur comptable	59 357 063	425,10	59 412 146	425,49
Valeur de réalisation	58 135 425	416,35	58 780 246	420,97
Valeur de reconstitution	70 158 756	502,46	71 321 792	510,79
Surface du patrimoine (m ²)	13 053	-	12 978	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	65%	-	92,6%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	13 963,10	0,10	439 837,65	3,15
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	57 371 456
ETRANGER	-	-
Total	100%	57 371 456

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⁾	94%	54 136 456
BUREAUX	2%	901 000
COMMERCES	4%	2 334 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	57 371 456

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

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 désireux d'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 N°2

Livraisons

Durant l'année 2021, votre SCPI a procédé à 4 nouvelles livraisons :

- En date du 25 février 2021, l'immeuble situé à Nîmes, 13 rue des Marchands, composé de 5 appartements (pour une surface habitable de 363 m²)
- En date du 2 avril 2021, l'immeuble situé à Toulon, 1 rue Emile Zola, composé de 17 appartements (pour une surface habitable de 850 m², avec 100 m² de balcons), ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée (pour une surface utile de 264 m²).
- En date du 8 avril 2021, l'immeuble situé à Metz, 1 boulevard Paixhans, composé de 28 appartements (pour une surface habitable de 1 424 m²)
- En date du 13 avril 2021, l'immeuble situé au Havre, 48 rue du 329ème Régiment d'Infanterie, composé de 40 appartements (pour une surface habitable de 2 189 m²)

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est à présente livrée de 10 immeubles sur les 11 immeubles que composent son patrimoine.

Par ailleurs, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires, pour le dernier immeuble du patrimoine de votre SCPI, situé à Bordeaux, 20 rue du Commerce. Sa livraison est prévue au cours du 3ème trimestre 2022.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, nous vous proposons d'étudier les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN VITALIM N°2 :

Impact sur les livraisons :

La crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les livraisons des 4 immeubles intervenues au cours de l'année 2021, qui ont pu se dérouler sans retard sur le planning.

Impact sur les premières locations :

Les mises en commercialisations successives des immeubles de votre SCPI livrés à la fin de l'année 2020 puis au cours de l'année 2021, n'ont pas été impactées par la crise sanitaire puisque la majorité des logements a été louée dans un temps restreint après leurs livraisons.

Impact sur les premiers dividendes :

Au cours de l'année 2021, le dividende versé trimestriellement a continué à progresser. Il s'établit pour l'année à 3,15 €/part contre 0,10 €/part en 2020. Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit à 0,51 €/part. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affecté par la crise sanitaire.

PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

Les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires, pour le dernier immeuble du patrimoine de votre SCPI, situé à Bordeaux, 20 rue du Commerce. Sa livraison est prévue au cours du 3ème trimestre 2022.

La SCPI devrait poursuivre le versement des dividendes aux associés chaque trimestre. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 mettra également tout en œuvre pour

- s'assurer de la bonne mise en location des actifs réceptionnés,
- maintenir dans un bon état d'entretien et conserver un taux d'occupation physique élevé, sur son patrimoine livré.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer et des immeubles neufs ou assimilés, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « PINEL » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024. 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	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	1 165,00	1 165,00	1 166,00	1 166,00
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631
Nouvelles parts souscrites	74 618	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00	500,00	500,00
Capital social en euros	59 762 068,00	59 762 068,00	59 320 834,04	59 320 834,04
Prime d'émission en euros	9 987 382,00	9 987 382,00	9 987 382,00	9 987 382,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 749 450,00	69 749 450,00	69 308 216,04	69 308 216,04

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.			
2021	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2021

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun investissement.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULEME (16) - 1, rue de Beaulieu	04/12/2019	17	16
LIMOGES (87) - 28 boulevard Carnot	05/08/2020	36	33
SAINT-BRIEUC (22) - 66 rue Notre-Dame	18/12/2019	25	23
TOULON (83) - 10 place Vincent Raspail	03/12/2019	19	18
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	Travaux en cours	8	-
TOULON (83) - 1 rue Emile Zola	07/04/2021	18	18
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2020	20	20
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	13/04/2021	40	40
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	08/04/2021	28	28
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	25/02/2021	5	5
TALENCE (33) - 18 rue de Montherlant	08/07/2020	13	12
TOTAL		229	213

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) - 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058m ²	990 000 €
LIMOGES (87) - 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements et 7 parkings	2 127 m ² et 25m ² de terrasses et balcons	1 900 000 €
SAINT-BRIEUC (22) - 66 rue Notre-Dame	29/12/2017	25 logements et 25 parkings	1232 m ² et 610 m ² de terrasses et jardins	433 052 €
TOULON (83) - 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements et 1 local commercial	1447 m ² (dont 390 m ² de commerces et 189 m ² d'annexes commerciales) et 36 m ² de terrasses	1 943 758 €
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logement, 9 parkings	481 m ² et 114m ² de terrasses	2 221 282 €
TOULON (83) - 1 rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 080 m ² (dont 170 m ² de commerces et 60 m ² d'annexes commerciales et 100 m ² terrasses et balcons)	1 275 000 €
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements ; 2 locaux professionnels, 5 parkings	1 245 m ² (dont 308 m ² de local professionnel) et 19 m ² de balcons	1 850 000 €
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m ² et 1 000 m ² de terrasse et jardins	1 300 000 €
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m ² et 29 m ² de balcons	1 200 000 €
NÎMES (30) - 13 rue des marchands	31/12/2018	5 logements	363 m ² et 13 m ² de terrasse	685 000 €
Talence (33) - 18 rue de Montherland	31/12/2019	13 logements , 9 parkings, 4 boxes	332m ² et 95m ² de terrasses et balcons	1 383 311 €
TOTAL			12 978 m² (dont 868 m² de locaux commerciaux et 249 m² d'annexes commerciales) et 1 946 m² de terrasses, jardins et balcons	15 181 403 €

ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 494 389,30 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 439 837,65 €.

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 70 684,19 € soit 0,51 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte 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.

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	valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus	valeurs totales	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS												
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,05	-	0,39	-	357 875,90	2,56	-	1 074 187,59	7,69	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	100,00%	0,05	100,00%	0,39	100,00%	357 875,90	2,56	100,00%	1 074 187,59	7,69	100,00%
CHARGES												
Commission de gestion	-	-	-	-	0,05	-	42 318,74	0,30	-	141 244,60	1,01	-
Autres frais de gestion	0,61	-	0,33	-	0,26	-	55 428,02	0,40	-	76 953,90	0,55	-
Charges locatives non récupérées	0,73	-	0,13	-	2,21	-	236 125,08	1,69	-	361 042,20	2,59	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,34	-	0,46	100%	2,52	640%	333 871,84	2,39	93%	579 240,70	4,15	54%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	557,59	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	557,59	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,34	-	0,46	100%	2,52	640%	333 871,84	2,39	93%	579 798,29	4,15	54%
RESULTAT COURANT	-1,34	-	-0,42	-90%	-2,13	-540%	24 004,06	0,17	7%	494 389,30	3,54	46%
RESULTAT EXCEPTIONNEL												
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	6 446,00	0,05	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	6 446,00	0,05	2%	-	-	-
RESULTAT	-1,34	-	-0,42	-90%	-2,12	-539%	30 450,06	0,22	9%	494 389,30	3,54	46%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-13 963,10	-0,10	-	-439 837,65	-3,15	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-13 963,10	-0,10	-	-439 837,65	-3,15	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,34	-	-0,42	-	-2,12	-	16 486,96	0,12	-	54 551,65	0,39	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,34	-	-1,04	-	-3,16	-	16 132,54	0,12	-	70 684,19	0,51	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2021	1 074 188 €	579 798 €	53,98%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,34	-1,04	-3,16	0,12
Affectation RAN débiteur en capital	-	-	3,16	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-0,10	-3,15
Résultat de l'exercice	-0,42	-2,12	0,22	3,54
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice	-1,04	-3,16	0,12	0,51

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	69 308 216,04	-	69 308 216,04
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 967 285,47	531,35	-9 966 754,12
- Achat d'immeubles	-14 954 137,34	-	-14 954 137,34
Travaux de restauration	-38 015 871,08	-4 700 155,40	-43 049 218,78
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	6 370 922,15	-4 699 624,05	1 338 105,80

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

Délais de règlement fournisseurs

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

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	1	-	-	3	4
Montant total des factures concernées TTC	-	7 500,00	-	-	3 010,47	10 510,47
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	1,27%	-	-	0,51%	1,78%

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. 2019/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	425,10	425,49	0,09%
Valeur de réalisation / part	416,35	420,97	1,11%
Valeur de reconstitution / part	502,46	510,79	1,66%

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	52 970 008	51 748 370	51 748 370	58 003 356	57 371 456	57 371 456
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 604 281	-	-	3 982 931
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	52 970 008	51 748 370	55 352 651	58 003 356	57 371 456	61 354 387
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	6 387 055	6 387 055	6 387 055	1 408 790	1 408 790	1 408 790
SOUS TOTAL	6 387 055	6 387 055	6 387 055	1 408 790	1 408 790	1 408 790
Commission de souscription	-	-	8 419 051	-	-	8 558 615
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	8 419 051	-	-	8 558 615
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	59 357 063	58 135 425	70 158 756	59 412 146	58 780 246	71 321 792
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	7,34 €
- Frais et charges déductibles	-3,11 €
= Revenus fonciers nets	4,23 €
Produits financiers	0,00 €
Rappel Dividende	3,15 €

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

Revenu imposable : 3,54 €

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.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

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

PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de mettre à jour les Statuts au changement de régime de TVA applicable aux commissions visées ci-après :

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

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

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

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^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.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM N°2 - 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 N°2 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.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, 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 1er décembre 2021 et le 16 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°2, 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 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 N°2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au cours de l'année 2021, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a réceptionné les immeubles de Nîmes - 13 rue des Marchands, Toulon - 1 rue Emile Zola, Metz - 1 boulevard Paixhans et Le Havre - 48 rue du 329ème Régiment d'Infanterie.

Au titre de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 494 389,30 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 439 837,65 €. La société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2021, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 70 684,19 € soit 0,51 €/part.

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

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

Le 16 mars 2022

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT : Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité

de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°2,

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 :
 - o Frais de collecte des capitaux ;
 - o 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 € 141 244,60 ;
- 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 14 604,36 €.

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

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	38 078 236,55	36 856 598,13	56 148 558,47	55 516 658,35
Immobilisations en cours	14 891 771,87	14 891 771,87	1 854 797,65	1 854 797,65
SOUS-TOTAL 1	52 970 008,42	51 748 370,00	58 003 356,12	57 371 456,00
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	52 970 008,42	51 748 370,00	58 003 356,12	57 371 456,00
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	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 565,66	1 565,66	1 565,66	1 565,66
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	1 565,66	1 565,66	1 565,66	1 565,66
Créances				
Locataires et comptes rattachés	75 882,05	75 882,05	175 783,23	175 783,23
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-557,59	-557,59
Autres créances	91 588,52	91 588,52	237 087,67	237 087,67
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	12 202,36	12 202,36
Créances Fiscales	8 525,89	8 525,89	975,55	975,55
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	83 062,63	83 062,63	223 909,76	223 909,76
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	167 470,57	167 470,57	412 313,31	412 313,31
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 522 144,64	6 522 144,64	1 850 737,31	1 850 737,31
SOUS-TOTAL 3	6 522 144,64	6 522 144,64	1 850 737,31	1 850 737,31
TOTAL III - Actifs d'exploitation	6 691 180,87	6 691 180,87	2 264 616,28	2 264 616,28
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-60 183,00	-60 183,00	-138 568,62	-138 568,62
Dettes d'exploitation	-108 970,52	-108 970,52	-145 256,22	-145 256,22
Dettes diverses	-134 972,66	-134 972,66	-572 001,45	-572 001,45
Fournisseurs d'immobilisation	-55 195,12	-55 195,12	-2 507,25	-2 507,25
Dettes Fiscales	-2 535,00	-2 535,00	-150 234,16	-150 234,16
Locataires créditeurs	-	-	-9 694,04	-9 694,04
Associés, dividendes à payer	-13 963,10	-13 963,10	-209 446,50	-209 446,50
Créditeurs divers	-63 279,44	-63 279,44	-200 119,50	-200 119,50
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-304 126,18	-304 126,18	-855 826,29	-855 826,29
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	59 357 063,11	-	59 412 146,11	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	58 135 424,69	-	58 780 245,99

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	59 320 834,04	-	-	59 320 834,04
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	59 320 834,04	-	-	59 320 834,04
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	9 987 382,00	-	-	9 987 382,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 967 285,47	-	531,35	-9 966 754,12
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	20 096,53	-	531,35	20 627,88
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
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	-354,42	16 486,96	-	16 132,54
SOUS-TOTAL 3	-354,42	16 486,96	-	16 132,54
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-	-	494 389,30	494 389,30
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-439 837,65	-439 837,65
Résultat de l'exercice 2019	30 450,06	-30 450,06	-	-
Acomptes sur distribution 2019	-13 963,10	13 963,10	-	-
SOUS-TOTAL 4	16 486,96	-16 486,96	54 551,65	54 551,65
TOTAL GENERAL	59 357 063,11	-	55 083,00	59 412 146,11

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	356 732,10	-	1 069 211,40	-
Charges facturées	20 999,80	-	12 856,06	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	1 077,78	-	4 974,63	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	378 809,68	-	1 087 042,09
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 999,80	-	12 856,06	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	2 961,21	-
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	33 810,98	-	36 597,22	-
Commissions et honoraires	56 331,34	-	138 756,84	-
Frais de contentieux	-	-	3 186,74	-
Impôts et taxes	145 982,76	-	179 540,19	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	257 124,88	-	373 898,26
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	121 684,80	-	713 143,83
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	-	-	-531,35	-
Autres produits	66,02	-	1,56	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	66,02	-	-529,79
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	42 318,74	-	141 244,60	-
Honoraires	17 550,00	-	36 531,47	-
Frais assemblée et de conseils	13 129,18	-	7 071,89	-
Services bancaires	-37,60	-	684,00	-
Cotisations et contributions	14 856,97	-	12 671,24	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	557,59	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 929,47	-	19 463,95	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	97 746,76	-	218 224,74
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-97 680,74	-	-218 754,53
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	6 446,00	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	6 446,00	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	6 446,00	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	30 450,06	-	494 389,30

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 (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 :

• Immobilisation locatives :	56 148 558,47 €
• Immobilisation en cours :	1 854 797,65 €
• Agencement et installations sur en cours :	- €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 :

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit : . . .

• Locataires :	128 356,70 €
• Locataires douteux :	47 426,53 €
• Provisions pour dépréciation des créances :	557,59 €
• Fournisseurs débiteurs :	12 202,36 €
• Créances fiscales :	975,55 €
• Débiteurs divers :	223 909,76 €
• Autres créances :	- €

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 disponibilité

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

Disponibilités en banque :	1 850 737,31 €
----------------------------------	----------------

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	138 568,62 €

Dettes d'exploitation :

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	137 560,84 €
- Dettes fournisseurs	7 695,38 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 0,00 €)	

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations	2 507,25 €
- Dettes fiscales	150 234,16 €
- Clients crédateurs (les loyers perçus d'avance)	9 694,04 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	
- Associés	209 446,50 €
- dont dividendes du 4 ^e trimestre	209 446,50 €
- dont distributions bloquées en attente versement	- €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	3 610,90 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	196 508,60 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	38 078 237 €	18 070 322 €	-	56 148 558 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	14 891 772 €	-	13 036 974 €	1 854 798 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-558 €	-	-558 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 987 382 €	-
Frais constitution	-	1 345 €
Frais acquisitions	-	1 653 599 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 311 810 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	20 628 €	-

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 16 132,54 €
 Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 494 389,30 €
 • La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 230 391,15 €
 • Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : 209 446,50 €
 Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 70 684,19 €

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 et produits annexes : 1 069 211,40 €
 • les charges et taxes refacturées : 12 856,06 €
 • les produits financiers : - €
 • Autres produits : 4 974,63 €
 • 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 : 12 856,06 €
 - dont charges récupérables : 807,83 €
 - dont taxes récupérables : 12 048,23 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 2 961,21 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 358 080,99 €
 - dont taxes non récupérables : 179 540,19 €
 - dont les honoraires de relocation : 77 013,04 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 36 597,22 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : 3 186,74 €
 - dont honoraires : 61 743,80 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Les transferts de charges -531,35 €
- Autres produits : 1,56 €

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 : 141 244,60 €

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 76 980,14 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 11 123,67 €
- de frais d'actes et contentieux : 400,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 4 581,08 €
- des honoraires divers : 25 007,80 €
- de frais postaux : 2 490,81 €
- de services bancaires : 684,00 €
- de la cotisation AMF : 494,15 €
- charges diverses : 126,00 €
- du coût dépositaire : 12 177,09 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises : 0,00 €
- de la TVA non récupérable : 19 336,92 €
- de charges diverses de gestion : 1,03 €
- des jetons de présence : 0,00 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 557,59 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Charges Exceptionnelles de la Société - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Adresse	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immo- bilisations au 31/12/2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immo- bilisations au 31/12/2020	Travaux im- mobilisés au 31/12/2021	Total immo- bilisations au 31/12/2021	Valeur vénale hors droits	Droits
ANGOULEME - 1 rue Beaulieu	991 200	1 882 554	3 642 865	4 634 065	225 806	3 868 671	4 859 871	-13 139	4 846 732		
LIMOGES - 28/30/32 boulevard Carnot	1 901 200	3 296 315	6 921 581	8 822 781	1 052 665	7 974 246	9 875 446	21 163	9 896 608		
BORDEAUX - 20-26 rue du Commerce		142 112	855 221	855 221	666 385	1 521 605	1 521 605	333 192	1 854 798		
SAINT BRIEUC - 66 rue Notre Dame	433 052	2 405 017	4 603 860	5 036 912	93 300	4 697 160	5 130 212	185 859	5 316 070		
TOULON - 10 place Vincent Raspail	1 943 758	1 093 477	4 153 627	6 097 385	-132 120	4 021 506	5 965 264	0	5 965 264		
TOULON - 1 rue Emile Zola	1 275 000	1 381 000	1 451 896	2 726 896	1 202 349	2 654 245	3 929 245	690 289	4 619 534		
CAEN - 14-16 rue des Jacobins	1 950 000	1 318 859	1 463 687	3 413 687	1 765 213	3 228 900	5 178 900	284 907	5 463 807		
NIMES - 13 rue des Marchands	685 000	575 684	575 684	1 260 684	511 313	1 086 997	1 771 997	139 735	1 911 732		
LE HAVRE - rue du 329 ^e régiment RI	1 350 000	3 109 109	3 304 252	4 654 252	2 179 607	5 483 859	6 833 859	2 255 401	9 089 260		
METZ - 1 Bld Paixhans	1 260 000	2 133 653	2 211 096	3 471 096	1 933 969	4 145 065	5 405 065	1 078 662	6 483 727		
TALENCE (33) 18 rue de Montherland	1 383 311	808 157	808 157	2 191 468	307 074	1 115 232	2 498 543	57 279	2 555 821		
TOTAL	13 172 521	18 145 936	29 991 927	43 164 448	9 805 560	39 797 487	52 970 008	5 033 348	58 003 356	57 371 456	3 982 931

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière,
- 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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions

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

TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

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

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

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 16 132,54 €
 - Résultat de l'exercice 2021 : 494 389,30 €
 - Total bénéfice distribuable : 510 521,84 €
- à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 439 837,65 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 70 684,19 € représentant 0,51 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 3,15 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉSOLUTION – 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 59 412 146,11 €, soit 425,49 € par part,
 - la valeur de réalisation de 58 780 245,99 €, soit 420,97 € par part,
 - la valeur de reconstitution de 71 321 791,78 €, soit 510,79 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

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

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

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires, dans la limite de 1 000 000 euros.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière

L'Assemblée Générale :

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de la société VIF EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le mandat de la société VIF EXPERTISE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME 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⁽¹⁾ de la Société de gestion, autorise la modification des Statuts portant sur les conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

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

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

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<p>b. Commission de Gestion : est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>	<p>b. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.</p>

Le reste de l'article est inchangé.

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

DOUZIEME 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.

⁽¹⁾ le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

GLOSSAIRE

Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajouter 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 des marchés des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'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