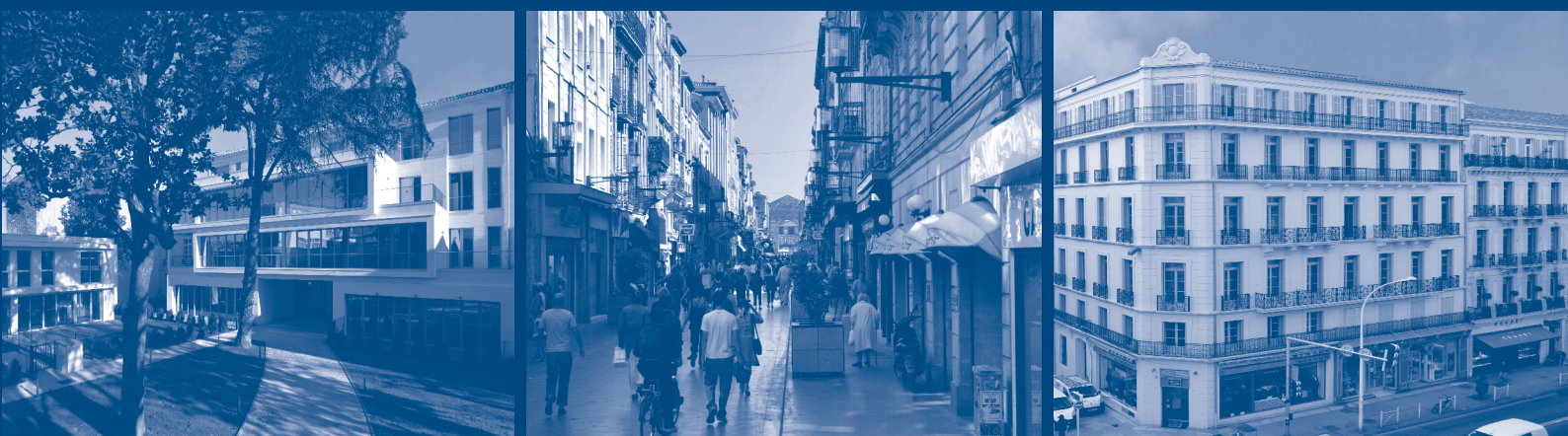


# SCPI URBAN VITALIM N°3



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL »  
ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

## RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2020



Urban Premium



## ■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN VITALIM N°3 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

### Politique d'investissement

Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué : d'immeubles anciens à réhabiliter répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) et d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM N°3, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

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

**Visa AMF sur la note d'information :** SCPI n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

**Date de création :** 25/04/2019

**Date d'expiration :** 24/04/2034

**Numéro RCS :** Paris 850 319 393

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Jean-Luc BRONSART

### Membres

M. Frédéric BODART  
M. Christian BOUTHIE  
M. Régis BOUVIER  
M. Jean-Luc BRONSART  
M. Hélène HUGOT  
M. Pierre LOURTILOUX  
M. Jennifer PEREIRA

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

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

### Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par  
M<sup>me</sup> Béatrice DE BLAUWE  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise  
9bis rue Delerue 92120 MONTROUGE

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM






Tél. : 01.82.28.99.99

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

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



# SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°3 en bref . . . . .	4
 1. Rapport de la Société de Gestion . . . . .	4
 2. Rapport du Conseil de Surveillance . . . . .	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes . . . . .	9
 4. Compte de l'exercice 2020 . . . . .	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions . . . . .	15

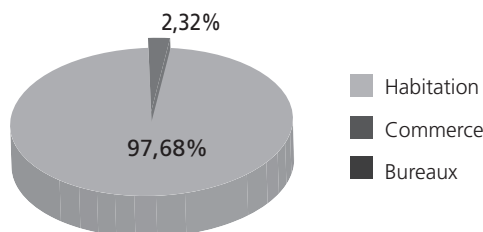
## LA SCPI URBAN VITALIM N°3 EN BREF

Situation au 31/12/2020

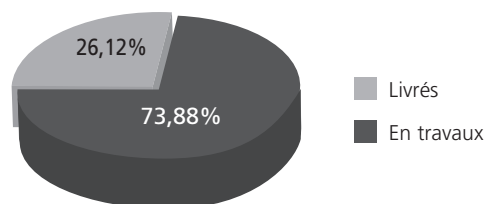
Date de création	25/04/2019
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	75 269
Nombre d'associés	581
Capital (nominal)	32 215 132 €
Valeur de réalisation	30 136 224 € 400,38 € par part
Valeur de reconstitution	35 460 852 € 471,12 € par part
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	4 764 m²
Nombre de logements	93
Nombre de commerces	1
Nombre de places de parking	61
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	25
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	94
Taux d'occupation financier moyen	55%
Résultat par part	-1,37 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2020)	-2,55 €

### Composition du patrimoine immobilier

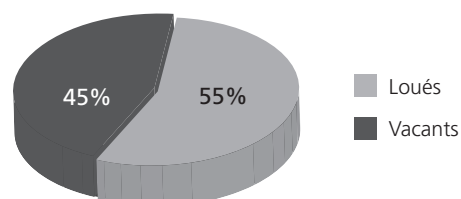
#### • Affectation de la collecte par typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables 2020)



#### • Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2020



	31-déc.-19		31-déc.-20	
	En euros	Par part	En euros	Par part
<b>Compte de résultat</b>				
Produits	2 596 424	69,04	2 815 961	37,41
dont loyers	26	-	35 972	0,48
Charges	2 685 453	71,40	2 918 987	38,78
Résultat	-89 029	-2,37	-103 027	-1,37
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

<b>Capital et autres éléments du bilan</b>				
Capital social	16 097 080	428,00	32 215 132	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	16 076 001	427,44	32 023 076	425,45
Immobilisations locatives	5 615 018	149,30	17 272 854	229,48
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	37 610	-	75 269	-
Nombre d'associés	306	-	581	-
Capitalisation	18 760 600	-	37 590 100	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

<b>Patrimoine</b>				
Valeur vénale / expertise hors droits	4 630 331	123,11	15 386 002	204,41
Valeur comptable	16 076 001	427,44	32 023 076	425,45
Valeur de réalisation	15 091 314	401,26	30 136 224	400,38
Valeur de reconstitution	17 521 887	465,88	35 460 852	471,12
Surface du patrimoine (m²)	2 651	-	4 764	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	55%	-

<b>Distribution</b>				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

### Valeur vénale par zones géographiques : Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	15 386 002
ETRANGER	-	-
Total	100%	15 386 002

### Valeur vénale par type de locaux Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION <sup>(1)</sup>	98%	14 409 002
BUREAUX	-	-
COMMERCES	2%	357 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	14 766 002

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

### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	100%	620 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	620 000

## 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2020 ET PERSPECTIVES 2021

L'année 2020, marquée par la pandémie du Covid-19, a entraîné dans son sillage de nombreux bouleversements économiques et sociétaux.



Les personnes comme les entreprises ont été contraintes de se réinventer pour faire face au défi du confinement et à ses conséquences économiques. L'utilisation massive de la visioconférence qui a facilité le télétravail ou encore le rapprochement du commerce de proximité et du e-commerce grâce au click-and-collect, en sont des illustrations. Ainsi, le Covid-19 a induit de nouvelles pratiques et a accéléré la numérisation de tous les secteurs. Le secteur de l'immobilier a également entamé sa digitalisation avec le déploiement de la signature à distance des actes notariés. Ces exemples sont le témoignage des évolutions sociétales qui se sont imposées dans la vie quotidienne de chacun.

En France, le bilan de l'année 2020 est plus nuancé qu'attendu, avec notamment la mise en place de mesures gouvernementales de soutien de l'économie. La Banque de France estime un recul du PIB (de -9%) pour 2020, moins dégradé qu'anticipé et anticipe pour 2021 une reprise de 5,5%.

Les ménages français ont de leur côté opté pour la prudence. En effet, près de 130 Milliards d'euros ont été thésaurisés lors de l'année écoulée sur les livrets et supports d'épargne réglementés (source : Banque de France).

Les autres indicateurs économiques restent disparates, la consommation des ménages s'établit à 6% en dessous du niveau d'avant crise, tandis que la confiance des ménages, après une période de stabilité, a finalement baissé en fin d'année. Éléments clefs de l'activité immobilière, les taux d'intérêt sont restés bas tout au long de l'année pour se stabiliser autour de 1,2% et l'inflation demeure quant à elle contenue à +0,2% (source : Observatoire Crédit logement/CSA).

Dans ce contexte économique, le volume des transactions de logements est resté soutenu avec 980 000 ventes, proche du record historique de plus d'un million l'an passé. D'autre part, le prix de l'immobilier résidentiel a continué de progresser mais de manière plus modérée, avec des disparités entre les grandes métropoles et les villes moyennes. Des villes, telles que **Marseille** ou **Nancy** ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +1,8% et +4,4% (source : estimation FNAIM pour 2020).

Concernant le marché immobilier, cette crise a impacté différemment les différents secteurs que sont l'hôtellerie, les bureaux, les commerces ou encore le résidentiel. Ainsi l'immobilier résidentiel de **centre-ville**, classe d'actifs privilégiée par **URBAN PREMIUM** depuis sa création, a été impacté de manière plus limitée. Il n'a pas été observé en 2020 d'augmentation de la vacance du patrimoine. Les commerces présents dans les pieds d'immeuble des SCPI ont été accompagnés de manière individualisée afin de pérenniser leur activité dans ce contexte particulier.

Les événements récents devraient profiter principalement aux villes moyennes qui ont vu leur attractivité croître. Ces villes enregistrent une forte progression de la demande, +29,5% par rapport à l'avant Covid-19 (source : PAP – bilan 2020). **L'année 2020 semble ainsi signifier un renouveau pour les villes dites « secondaires »**, plébiscitées par les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie (ville à taille humaine, extérieurs, m<sup>2</sup> supplémentaires, etc.). Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Ce bon comportement est le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emploi et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel sont des forces du secteur que l'année 2020 n'a pas éteintes. Bien au contraire, cette tendance a été renforcée par une volonté gouvernementale et des dispositifs tels que le plan « Cœur de Ville » (5 milliards d'euros sur 5 ans).

Par ailleurs, l'investissement immobilier par le biais de SCPI démontre, en temps de crise, sa résilience pour les raisons suivantes :

- Le nombre important de locataires permettant ainsi de se prémunir des aléas ponctuels et de limiter les risques locatifs. Les revenus des SCPI sont de cette manière mieux sécurisés.
- La diversification géographique ainsi que la diversité des typologies d'appartements sur chacun des immeubles, limitant ainsi les risques liés à l'affaiblissement local d'un marché.
- Enfin, l'horizon d'investissement en parts de SCPI s'inscrit sur le long terme. D'éventuelles fluctuations de marché dues à une crise ponctuelle peuvent ainsi être lissées dans le temps.

À l'heure du bilan de l'année 2020, il est important de comprendre quels ont été concrètement les impacts pour votre SCPI URBAN VITALIM N°3.

#### **Impact sur les travaux :**

Les travaux des immeubles constitutifs de votre SCPI ont dû être stoppés

lors du premier confinement. La mise en place d'un protocole sanitaire stricte a permis au chantier de reprendre et de se poursuivre de manière ininterrompue. Au 31 décembre 2020, aucun immeuble n'accuse de retard de livraison.

#### **Impact sur les livraisons :**

La livraison du premier immeuble de votre SCPI, situé à Talence – 18 rue de Montherlant, est intervenue le 8 juillet 2020, soit après la période du premier confinement. Ainsi, il n'y a pas eu d'impact sur la livraison du premier immeuble de votre SCPI.

#### **Impact sur les premières locations :**

Seuls les logements de l'immeuble situé à Talence – 18 rue Henry de Montherlant ont été mis en location durant l'année. Le second confinement de novembre n'a eu que très peu d'impact sur la mise en location des logements puisque l'intégralité a été louée ou réservée dans un délai de 3 mois suivant la livraison.

## **RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3**

### **Augmentation de capital**

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3 est ouverte depuis le 14 mai 2019. Au cours de l'exercice 2020, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public à plus de 18,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'élève désormais à 37 590 100 euros (prime d'émission incluse).

Nous vous informons que la date de clôture de l'augmentation de capital, initialement fixée au 31 décembre 2020, a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2021. Une annonce au BALO\*, bulletin n°156, a été publiée à cet effet par la SCPI en date du 28 décembre 2020.

La prolongation de la période de souscription de la SCPI URBAN VITALIM N°3 permettra à la SCPI d'augmenter ses encours. Le fonds pourra ainsi atteindre une taille lui permettant une meilleure mutualisation des frais de structure et une plus grande diversification des investissements immobiliers de la SCPI.

\* Bulletin des Annonces Légales Obligatoires

### **Acquisitions**

La SCPI URBAN VITALIM N°3 a procédé à l'acquisition de 2 actifs et droits immobiliers, situés en centre-ville de :

- En date du 29 décembre 2020, des logements situés dans un immeuble à METZ (57) – 18 boulevard Paixhans,
- En date du 24 décembre 2020, des droits réels immobiliers situés à SAINT-RAPHAEL (83) – 350 avenue du Clocher de Fréjus.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période de 2021 à 2023, en vue de leur mise en location.

## **PERSPECTIVES 2021 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°3**

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

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

## **REGIME FISCAL DE LA SCPI**

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux

de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée

- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.

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

- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

- Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, la réduction d'impôt « PINEL » sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage et sera versée sous forme d'acomptes.

## CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020
<b>Nombre de parts</b>	37 610	75 269
<b>Nombre d'associés</b>	306	581
<b>Nouvelles parts souscrites</b>	37 610	37 659
<b>Prix souscription d'une part en euros</b>	500,00	500,00
<b>Capital social en euros</b>	16 097 080,00	32 215 132,00
<b>Prime d'émission en euros</b>	2 663 520,00	5 374 968,00
<b>Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros</b>	18 760 600,00	37 590 100,00

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2020, aucune offre de cession n'est en suspens.

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

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS 2020

Durant l'exercice 2020, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a procédé à deux acquisitions :

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

Date d'acquisition : 24 Décembre 2020

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 8 lots d'habitation allant du T2 au T4, pour une surface de 437 m<sup>2</sup> et 305 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons ainsi que 13 emplacements de parking. Emplacement idéal à proximité des commerces, plages et du cœur de ville. L'architecture du bâtiment répond aux codes du style néo-palladien, des moulures et une corniche à ovales délimitent les étages de cette propriété. L'intérieur de la bâtisse dispose d'éléments architecturaux remarquables : une cheminée monumentale, des colonnes toscanes ou encore un escalier central spectaculaire. A l'extérieur de la propriété se trouve un magnifique jardin arboré et des emplacements de parking. Les logements rénovés auront des prestations haut de gamme et pour la quasi-totalité, des espaces extérieurs.

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2021

### METZ (57) - 18 boulevard Paixhans

Date d'acquisition : 29 Décembre 2020

Ce bien d'exception est situé sur le boulevard Paixhans, un emplacement privilégié, à deux pas de la gare et de l'hyper centre-ville. Il s'agit d'une très belle construction en pierre traversante, avec de larges ouvertures, érigé sur 4 niveaux au sein d'un parc arboré. Le bâti avait autrefois une double destination de service public (ancienne école) et d'habitation (logements de fonction). Le projet de rénovation prévoit l'aménagement et la rénovation de logements dont certains bénéficieront de terrasses

et jardins. La typologie des logements sera variée allant du studio au T4. Des emplacements de parking viendront compléter l'offre.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux :

- C.I.R. - 137, rue Achard 33000 Bordeaux

- EMPX - 14 Rue Blaise Pascal, 54320 Maxéville

- LES CREAGENCEURS - ZAE Val de Moselotte - 88290 THIÉFOSSE

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2021

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2022

## ARBITRAGES 2020

En 2020, la SCPI URBAN VITALIM N°3 n'a réalisé aucun arbitrage.

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2020

### Habitation :

Votre SCPI est livrée de son premier immeuble situé à TALENCE (33) - 18 rue Henry de Montherlant. Au 31/12/2020, les 25 logements de cette résidence sont tous occupés par des locataires.

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

### Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM N°3 est propriétaire d'un commerce en pied d'immeuble. Le commerce est actuellement inoccupé et fait partie du projet de rénovation de l'immeuble situé au 13 rue Haxo à Marseille (14).

## DISTRIBUTION

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

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

## ASSEMBLEE GENERALE

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire lié au COVID-19, et à la fois pour respecter toutes les dispositions légales en la matière et pour protéger la santé de nos associés, nous avons pris la décision d'organiser nos Assemblées Générales dans un format adapté et exceptionnel.

Ainsi, l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 tels que modifiés par l'ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 et les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n° 2021-255 du 9 Mars 2021, portant sur l'adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées en raison de l'épidémie de Covid-19, autorise la Société de Gestion à réunir l'Assemblée générale en visioconférence ou en huis-clos, sans la présence physique de ses membres jusqu'au 31 Juillet 2021. Cette mesure exceptionnelle, est la plus appropriée compte tenu des circonstances sanitaires actuelles et du nombre d'associés de votre SCPI.

Compte tenu des difficultés techniques liées à la réunion en visioconférence d'un nombre important d'associés dans des délais restreints, il a été décidé par la Société de Gestion d'écarter cette possibilité et de tenir cette assemblée en huis-clos, sans la présence physique de ses membres.

En pratique, aucun associé ne sera donc autorisé à se présenter physiquement pour assister à cette assemblée et le vote sera réalisé par correspondance dans les conditions qui seront précisées dans la convocation.

A cet égard, nous vous précisons que consciente de l'importance des Assemblées pour la vie sociale de la Société et notamment l'information des porteurs de parts, la Société de gestion veillera à communiquer régulièrement avec les associés durant toute la durée de la crise sanitaire. Nous vous informons par ailleurs que la Société de Gestion est en contact permanent avec les membres de votre Conseil de Surveillance afin de les tenir informés au plus près de la situation.

Concernant les modalités de vote à l'Assemblée Générale se tenant à huis-clos :

- Vous pourrez voter par correspondance en renvoyant le bulletin de vote par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation

- Vous pourrez également donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale en renvoyant la procuration par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) – 40-44, avenue de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	871 m² et 64 m² de terrasses	1 285 000 €
MARSEILLE (13) – 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	642 m² (dont 102 m² de surface commerciale et 12 m² d'annexes commerciales) et 5 m² de balcons	1 262 671 €
NARBONNE (11) – 9, rue de Charras	30/12/2019	10 logements	498 m² et 8 m² de terrasses	320 000 €
CANNES (06) – 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 3 parkings	535 m² et 23 m² de terrasses et balcons	1 970 000 €
TALENCE (33) – 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019 <sup>(1)</sup>	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m² et 171 m² de terrasses et balcons	2 672 976 €
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020	8 logements et 13 parkings <sup>(2)</sup>	437 m² et 305 m² de terrasses et balcons	507 917 €
METZ (57) – 18, boulevard Paixhans	29/12/2020	22 logements et 5 parkings	1 143 m² et 51 m² de terrasses et balcons	3 015 102 €
<b>TOTAL</b>		<b>93 logements 1 local commercial 11 boxes et 50 parkings</b>	<b>4 764 m²</b> <b>(dont 102 m² de locaux commerciaux et 12 m² d'annexes commerciales) et 627 m² de terrasses et balcons</b>	<b>11 033 666 €</b>

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m² et 114 m² de terrasses et jardins

(2) droits réels immobiliers.

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,02	-	0,49	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,02</b>	<b>100%</b>	<b>0,49</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-0,06	-
Autres frais de gestion	1,97	-	-0,70	-
Charges locatives non récupérées	0,42	-	-1,10	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,39</b>	<b>-</b>	<b>-1,85</b>	<b>-185%</b>
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,39</b>	<b>-</b>	<b>-1,85</b>	<b>-382%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-1,37</b>	<b>-282%</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-2,37</b>	<b>-</b>	<b>-2,55</b>	<b>-</b>

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

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
<b>2020</b>	36 563 €	139 589 € 4 698 €	381,78%

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,37
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-2,37	-1,37
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,37	-2,55

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



## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>Fonds collectés</b>	18 760 600,00	18 829 500,00	37 590 100,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 595 570,11	-2 779 397,89	-5 374 968,00
- Achat d'immeubles	-5 334 974,91	-5 698 691,09	-11 033 666,00
- Travaux de restauration	-280 042,93	-5 959 145,17	-6 239 188,10
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>10 550 012,05</b>	<b>4 392 266,02</b>	<b>14 942 278,07</b>

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

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2020 est de 30 jours à date de facture.

**Conformément à l'article D441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 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	-	9	1	-	-	10
Montant total des factures concernées TTC	-	1 085 291,35	6 000,00	-	-	1 091 291,35
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	41,80%	0,23%	-	-	42,03%

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

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 2020.
- **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.

	31/12/2019	31/12/2020	Var. 2019/2020
<b>En euros</b>	<b>Valeurs après distribution en 2020 du solde du dividende 2019</b>		
Valeur comptable / part	427,44	425,45	-0,47%
Valeur de réalisation / part	401,26	400,38	-0,22%
Valeur de reconstitution / part	465,88	471,12	1,12%

en Euros	31/12/2019			31/12/2020		
	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	5 334 975	4 630 331	4 630 331	12 692 313	15 386 002	15 386 002
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	327 947	-	-	1 069 326
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>5 334 975</b>	<b>4 630 331</b>	<b>4 958 278</b>	<b>12 692 313</b>	<b>15 386 002</b>	<b>16 455 328</b>
Autres Immobilisations	280 043	-	-	4 580 541	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>280 043</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 580 541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 317	2 317	2 317	5 334	5 334	5 334
Liquidités nettes à investir	10 458 666	10 458 666	10 458 666	14 744 888	14 744 888	14 744 888
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>10 460 983</b>	<b>10 460 983</b>	<b>10 460 983</b>	<b>14 750 223</b>	<b>14 750 223</b>	<b>14 750 223</b>
Commission de souscription	-	-	2 102 626	-	-	4 255 302
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 102 626</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 255 302</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>16 076 001</b>	<b>15 091 314</b>	<b>17 521 887</b>	<b>32 023 076</b>	<b>30 136 224</b>	<b>35 460 852</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	37 610	37 610	37 610	75 269	75 269	75 269

## FISCALITE 2020 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,48 €
- Frais et charges déductibles	-0,37 €
<b>= Revenus fonciers nets</b>	<b>0,11 €</b>
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

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

Revenu imposable : 1,37 €

## 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 381 K€ pour l'exercice 2020 pour un effectif moyen de 11 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,7 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,3 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2020 à 297 K€.

## 2. 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 2020.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises, le 23 novembre 2020 et le 18 mars 2021 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°3, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2020 et les perspectives 2021.

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3 est ouverte depuis le 14 mai 2019. Au cours de l'exercice 2020, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public à près de 18,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'élève désormais à 37 590 100 euros (prime d'émission incluse).

Le 8 juillet 2020, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a réceptionné, son premier immeuble rénové situé à Talence – 18 rue Henry de Montherlant. L'intégralité des 25 logements de cet immeuble a été louée au cours de l'année 2020.

Concernant les autres immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis dans le respect des normes sanitaires.

Par ailleurs, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux actifs immobiliers situés en centre-ville de Metz et Saint-Raphaël. Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location.

Le résultat comptable de l'exercice 2020 s'élève à – 103 026,63 € et le report à nouveau des exercices antérieurs est quant à lui de – 89 028,94 €. En conséquence, le total du résultat déficitaire au 31/12/2020 s'élève à – 192 055,57 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Au terme de cet exercice et sur proposition de son Président, le Conseil de Surveillance décide de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2020, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 18 mars 2021

Pour le Conseil de Surveillance:

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

**IMPORTANT : Compte tenu du fait que l'Assemblée se tient à huis-clos, en raison de l'absence de présence physique des associés, nous vous invitons à voter par correspondance ou à donner pouvoir au Président de l'Assemblée.**

## 3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN VITALIM N°3 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM N°3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 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 28 mai 2021*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

#### **URBAN VITALIM N°3 S.C.P.I.**

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

#### **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

#### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### **AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux
  - Frais de recherche d'investissements
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion
- Des commissions de cession d'actifs immobiliers
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2020, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 259 540 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 4 697,75 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 56 731,10 €.

*Paris La Défense, le 28 mai 2021*

*KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*



## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2020

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

	31/12/2019		31/12/2020	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	507 917,00	620 000,00
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 334 974,91	4 630 331,00	12 692 313,16	14 766 001,81
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	280 042,93	-	4 072 623,77	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>5 615 017,84</b>	<b>4 630 331,00</b>	<b>17 272 853,93</b>	<b>15 386 001,81</b>
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>5 615 017,84</b>	<b>4 630 331,00</b>	<b>17 272 853,93</b>	<b>15 386 001,81</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	2 316,68	2 316,68	5 334,15	5 334,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>2 316,68</b>	<b>2 316,68</b>	<b>5 334,15</b>	<b>5 334,15</b>
<b>Créances</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Locataires et comptes rattachés	-	-	76,68	76,68
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 283 157,69	1 283 157,69	1 026 567,83	1 026 567,83
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Créances Fiscales	57 329,17	57 329,17	57 329,00	57 329,00
Associés opération sur capital	1 225 000,00	1 225 000,00	844 500,00	844 500,00
Débiteurs divers	828,52	828,52	124 738,83	124 738,83
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>1 283 157,69</b>	<b>1 283 157,69</b>	<b>1 026 644,51</b>	<b>1 026 644,51</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	10 852 215,89	10 852 215,89	15 005 576,99	15 005 576,99
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>10 852 215,89</b>	<b>10 852 215,89</b>	<b>15 005 576,99</b>	<b>15 005 576,99</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>12 137 690,26</b>	<b>12 137 690,26</b>	<b>16 037 555,65</b>	<b>16 037 555,65</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes financières	-800,00	-800,00	-10 287,00	-10 287,00
Dettes d'exploitation	-1 589 843,64	-1 589 843,64	-1 224 387,68	-1 224 387,68
Dettes diverses	-86 063,51	-86 063,51	-52 658,47	-52 658,47
Fournisseurs d'immobilisation	-86 063,51	-86 063,51	-8 307,11	-8 307,11
Dettes Fiscales	-	-	-40 005,00	-40 005,00
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-4 346,36	-4 346,36
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-1 676 707,15</b>	<b>-1 676 707,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 676 707,15</b>	<b>-1 676 707,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>	<b>-1 287 333,15</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>16 076 000,95</b>	<b>-</b>	<b>32 023 076,43</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>15 091 314,11</b>	<b>-</b>	<b>30 136 224,31</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	16 097 080,00	-	16 118 052,00	32 215 132,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>16 097 080,00</b>	<b>-</b>	<b>16 118 052,00</b>	<b>32 215 132,00</b>
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	2 663 520,00	-	2 711 448,00	5 374 968,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 595 570,11	-	-2 779 397,89	-5 374 968,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>67 949,89</b>	<b>-</b>	<b>-67 949,89</b>	<b>-</b>
<b>Ecarts d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-89 028,94	-	-89 028,94
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-89 028,94</b>	<b>-</b>	<b>-89 028,94</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-103 026,63	-103 026,63
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2019	-89 028,94	89 028,94	-	-
Acomptes sur distribution 2019	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-89 028,94</b>	<b>89 028,94</b>	<b>-103 026,63</b>	<b>-103 026,63</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 076 00,95</b>	<b>-</b>	<b>15 947 075,48</b>	<b>32 023 076,43</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2020

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	25,81	-	35 972,31	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	828,52	-	590,39	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	378 103,20	-	532 393,31	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>378 957,53</b>		<b>568 956,01</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-	-	15 812,81	-
Commissions et honoraires	392 139,64	-	558 763,14	-
Frais de contentieux	-	-	117,64	-
Impôts et taxes	30,46	-	40 194,34	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>392 170,10</b>	<b>-</b>	<b>614 887,93</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-</b>	<b>-13 212,57</b>	<b>-</b>	<b>-45 931,92</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 217 466,91	-	2 247 004,58	-
Autres produits	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>2 217 466,91</b>	<b>-</b>	<b>2 247 004,58</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	-	-	4 697,75	-
Honoraires	7 501,91	-	18 050,00	-
Frais assemblée et de conseils	6 498,67	-	2 350,16	-
Services bancaires	57 056,08	-	1 129,55	-
Cotisations et contributions	5 525,00	-	10 533,28	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	2 216 701,62	-	2 267 338,55	-
<b>TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	2 293 283,28	-	2 304 099,29
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	-75 816,37	-	-57 094,71
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Résultat financier</b>	-	-	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	-89 028,94	-	-103 026,63

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2020

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 1<sup>er</sup> 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

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs.

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,

- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

#### Événements postérieurs à la clôture

Néant.

#### Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

#### Valorisation des actifs

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



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

### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 12 692 313,16 €
- Immobilisation en cours : 4 072 623,77 €
- Agencement et installations sur en cours : 507 917,00 €

### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2020

### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2020 : 2 316,68 €

### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 76,68 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : - €
- Créances fiscales : 57 329,00 €
- Débiteurs divers : 124 738,83 €
- Autres créances <sup>(1)</sup> : 844 500,00 €

(1) Correspondant aux souscriptions de décembre 2019 payées en 2020

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 2020 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 15 005 576,99 €

### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2020, aucune provision n'a été constituée.

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 10 287,00 €

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 141 403,44 €
- Dettes fournisseurs : 1 082 984,24 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : -1 074 734,24 €

#### Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations : 8 307,11 €
- Dettes fiscales : 40 005,00 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- dont dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre : - €
- dont distributions bloquées en attente versement : - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 4 346,36 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2019	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2020
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	507 917 €	-	507 917 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	5 334 975 €	7 357 338 €	-	12 692 313 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	280 043 €	3 792 581 €	-	4 072 624 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	2 317 €	3 017 €	-	5 334 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2020
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

### Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	5 374 968 €	-
Frais constitution	-	827 €
Frais acquisitions	-	902 401 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	4 471 740 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

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

Au 31 décembre 2020, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

### Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture : -89 028,94 €
- Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à : -103 026,63 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2020 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau,

s'établit donc à : -192 055,57 €

### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2020, la SCPI a signé un compromis de vente pour l'acquisition d'un immeuble à NICE et a versé à cet effet la somme de 120 400 € d'indemnité d'immobilisation.

Le montant total de l'acquisition, signée par le compris de vente est de 2 400 000 €.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 35 972,31 €
  - les charges et taxes refacturées : - €
  - les produits financiers : - €
  - Autres produits : 590,39 €
  - Les transferts de charges : 532 393,31 €
- 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 2020 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
  - dont charges récupérables : - €
  - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 614 887,93 €
  - dont taxes non récupérables : 40 194,34 €
  - dont les honoraires de relocation : 10 680,73 €
  - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 15 812,81 €
  - dont frais d'actes et de contentieux : 117,64 €
  - dont honoraires : 548 082,41 €

## Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- Les transferts de charges : 2 247 004,58 €

## 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 2020 : 4 697,75 €

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 2020 à :

- frais de souscription : 2 259 540,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 39 861,54 €, sont constituées notamment :

- des frais de caution bancaire : - €
- des honoraires du commissaire aux comptes : 5 550,00 €
- de frais d'actes et contentieux : - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 2 717,84 €
- des honoraires divers : 12 500,00 €
- de frais postaux : -367,51 €
- de services bancaires : 1 129,55 €
- de la cotisation AMF : 28,28 €
- du coût dépositaire : 10 350,00 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises : 155,00 €
- de la TVA non récupérable : 7 798,38 €
- des jetons de présence : - €

## Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

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

Charges Exceptionnelles de la Société : - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2020

### Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisations au 31/12/2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisations au 31/12/2020	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) – 40-44, avenue de Boufflers	1 285 000	31 022	31 022	1 316 022	1 186 468	1 217 490	2 502 490	-	-
MARSEILLE (13) – 13, rue Haxo	1 262 671	14 585	14 585	1 277 256	1 075 467	1 090 052	2 352 723	-	-
NARBONNE (11) – 9, rue de Charras	320 000	23 617	23 617	343 617	826 986	850 603	1 170 603	-	-
CANNES (06) – 8, rue Milton	1 970 000	14 672	14 672	1 984 672	899 806	914 478	2 884 478	-	-
TALENCE (33) – 18, rue Henry Montherlant	2 672 976	280 043	280 043	693 451	1 886 521	2 166 564	4 839 540	-	-
METZ (57) – 18, boulevard Paixhans	3 015 102	-	-	-	-	-	3 015 102	-	-
TOTAL	10 525 749	363 939	363 939	5 615 018	5 875 248	6 239 187	16 764 937	14 766 002	1 026 546

### Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Prix Acquisition	Amortissement	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
SAINT RAPHAEL (83) 350, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020	507 917,00	-	507 917	-	-
TOTAL	-	507 917	-	507 917	620 000	42 780

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

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2020,
- 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 2020,
- Approbation des valeurs de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

### PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2020

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 2020 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées

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

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

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

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

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2020, soit -103 026,63 euros, au report à nouveau. Le report à nouveau pour l'exercice 2021 s'élèvera, post-affectation, à un montant de -192 055,57 euros.

## SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la Société

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

- la valeur comptable de 32 023 076,43 € soit 425,45 € par part,
  - la valeur de réalisation de 30 136 224,31 € soit 400,38 € par part,
  - la valeur de reconstitution de 35 460 852,30 € soit 471,12 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2020.

## 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 2021, 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 d'un montant maximal d'un million d'euros.

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

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

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

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

## GLOSSAIRE

### Arbitrage

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

### Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### Capitaux propres

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

### Capital social

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

### Capitalisation

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

### Commission de souscription

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

### Distribution

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

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

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

### Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

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

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

### Provision pour gros entretien

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

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

### Valeur comptable

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

### Valeur vénale

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

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

### Valeur de réalisation

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

### Valeur de reconstitution

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

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

A grayscale photograph of a multi-story building with balconies, serving as a background for the page. The building has several floors with windows and ornate balconies. A street with cars and a pedestrian is visible in the foreground. The page is titled 'NOTES' at the top.

## NOTES

17



[illegible]





Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

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

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

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49