

# URBAN SOLIDARITE INVESTISSEMENT

## Rapport de gestion

---

### Exercice clos le 31 décembre 2020

#### I. Evènements significatifs de l'exercice

##### 1) Adhésion à FINANSOL et obtention du label pour les actions de la société

URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT a adhéré le 24/2/20 à l'association FINANSOL, dont l'objet est la promotion de la solidarité dans l'épargne et la finance.

Le 2/6/2020, le comité FINANSOL a accordé le label FINANSOL aux titres de capital émis par URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT. Le Label FINANSOL garantit aux investisseurs que leur épargne contribue réellement au financement d'activités génératrices d'utilité sociale. Le label atteste également de la fiabilité de l'information financière.

##### 2) Augmentation de capital

La société a procédé, le 31 décembre 2020, à une augmentation de capital, pour un montant de 431.000 euros, composée :

- d'actions ordinaires pour 128.000 euros
- d'actions de préférence, dites traçantes (actions B) pour 303.000 euros

##### A – Actions ordinaires

L'objectif de cette émission est d'accompagner le développement des projets de la foncière. L'émission a permis la création de 256 actions ordinaires à droit de vote simple. Valeur nominale : 500 euros (pas de prime d'émission)

## B- Actions traçantes (actions B)

Cette classe d'actions est destinée à financer le projet d'habitat inclusif de la Téoule. La caractéristique principale de ces actions est de refléter les résultats de l'activité d'habitat inclusif intégré dans une filiale dédiée. Ainsi le dividende de ce titre suivra les performances de cette activité. L'objectif de ce projet inclusif est d'obtenir un équilibre financier : les recettes doivent pouvoir couvrir les charges de fonctionnement et de financement, sans recherche d'une performance financière et ne devrait pas générer de résultat distribuable.

La filiale (SCI URBAN SOLIDARITE LA TEOULE) est détenue par URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT, qui en assure le contrôle, a été créée dans le but de porter sur le long terme le projet d'habitat inclusif (détaillé dans les événements post-clôture).

L'émission a permis la création de 606 actions traçantes à droit de vote simple. Valeur nominale : 500 euros (pas de prime d'émission).

### Synthèse de l'augmentation de capital

	Nombre d'actions	Valorisation (euros)
Actions existantes	74	37.000
Actions créées :		
- Actions ordinaires	256	128.000
- Actions traçantes	606	303.000
Actions après augmentation	936	468.000

Le capital social de la société s'établit, après augmentation de capital, à 468.000 euros.

### **3) Refinancement des logements situés à Ramatuelle et à Grasse**

La mise en location des logements situés à Ramatuelle a permis le remboursement du crédit-vendeur accordé lors de l'acquisition par la mise en place d'un prêt amortissable de la Caisse d'Epargne CECAZ, d'une durée de 20 ans, d'un montant de 422K€.

La mise en location des logements situés à Grasse prend plus de temps, du fait des difficultés liées au Covid-19 mais la société a obtenu exceptionnellement une prolongation jusqu'au 31/12/2021 du crédit-vendeur accordé à l'acquisition.

### **4) Impact de la crise sanitaire liée au Covid-19**

La crise sanitaire et les confinements intervenus au cours de l'année 2020 ont considérablement allongé le temps de finalisation des travaux dans les logements de Ramatuelle et de Grasse, acquis à la fin décembre 2019. Les premiers logements ont été mis en location à Ramatuelle, à partir de juillet 2020 et les logements de Grasse sont restés inoccupés sur l'exercice 2020.

## II. Évènements post-clôture

### 1) Renouvellement de l'agrément ESUS

L'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (agrément ESUS) a été renouvelé par le Préfet de Paris, pour une durée de 5 ans à la société URBAN SOLIDARITÉ INVESTISSEMENT, soit jusqu'au 21 janvier 2026.

### 2) Acquisition du domaine de la Téoule

Le projet d'habitat inclusif de la Téoule, situé à Revel (31), à destination d'adultes handicapés, est né de la rencontre avec l'association Equipollence en 2020. Ce projet a pour objet de développer une "maisonnée" abritant 9 colocataires adultes handicapés, 3 familles dans des logements séparés et des espaces destinés à devenir des "tiers-lieu" axés sur l'inclusion sociale. L'association Equipollence assurera l'animation du lieu.

L'augmentation de capital détaillée ci-avant a pour but de financer l'acquisition du domaine de la Téoule et d'initier la réhabilitation et l'adaptation du lieu.

La société a procédé à :

- La création, le 26/2/2021, d'une filiale dédiée destinée à accueillir le projet. Cette filiale, au capital social de 296.000 euros est détenue à 99,94% par USI. L'association Equipollence a acquis 1 part et est donc associée au développement du projet
- L'acquisition du domaine de la Téoule, le 16/3/2021, via la filiale créée, afin de respecter l'engagement d'acquisition qui avait été pris par Equipollence.

Les travaux de réhabilitation devraient débuter au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour une mise en location au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

## III. Perspectives de développement

### 1) Résidence intergénérationnelle Sisteron

Un des partenaires de la foncière, URBAN COOP, a initié la construction d'une résidence seniors intergénérationnelle à Sisteron (04) dans une petite copropriété existante occupée principalement par des personnes âgées. Ce nouvel immeuble, d'environ 41 logements, située en centre-ville, proche de toutes les commodités et de l'hôpital de Sisteron est destinée à accueillir un public de seniors et de jeunes actifs dans un bâtiment correspondant aux normes de l'habitat moderne : isolation par l'extérieur, jardins d'hiver dans chaque logement, espaces communs lumineux et importants au rez-de-chaussée avec ascenseur et garage en sous-sol. L'objectif de la foncière est d'acquérir une partie de ces logements (environ 30 sur 41) à destination de seniors en location à prix maîtrisé et de vendre à des familles locales les 11 lots plus traditionnels.

L'association ADMR locale est pressentie pour assurer les services à la personne et l'animation des locaux communs.

Projet total (estimation)

Projet	Nb logements	Coût total (en M€)	Horizon démarrage travaux	Horizon de détention
Sisteron	41	6,3	T2 2022	15 à 20 ans

La part acquise par la société est. de l'ordre de 30 lots sur 41. Le projet nécessitera la mise en place d'un financement adapté.

## 2) Résidences services pour seniors modestes

La société développe des partenariats avec des acteurs reconnus de la construction et des services à la personne avec comme objectif le développement de résidences intergénérationnelles, avec services à prix maîtrisés, à destination des seniors modestes.

L'ambition est de proposer une solution d'habitat adapté au maintien d'une vie sociale et au bien vieillir des seniors. La résidence est conçue avec une exigence qualitative forte (performance énergétique, environnementale, confort de vie des locataires) assurant durabilité du bâti dans le temps et maîtrise des coûts de fonctionnement.

La société étudie des projets de résidences en région Rhône-Alpes et région Sud.

## 3) Augmentation de capital

La société travaille à la préparation d'une levée de fonds qui interviendra au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 destinée au financement des projets en cours de développement. Les modalités et le niveau de la levée envisagée sont en cours de définition.

## IV. Présentation des comptes au 31 décembre 2020

- Bilan au 31/12/2020

Le bilan au 31/12/2020 se présente comme suit :

*(en milliers d'euros)*

Immo. incorporelles	3	Capital social	468
Terrain	245	R.A.N.	(18)
Constructions	994	Résultat	(55)
En-cours	15	Situation nette	394
Total immobilisations	1 257		
Créances	164	Emprunts	918
Disponibilités	327	Fournisseurs	435
<b>Total actif</b>	<b>1 747</b>	<b>Total passif</b>	<b>1 747</b>

### Immobilisations

Le poste immobilisations corporelles est principalement composé du portefeuille de 6 logements situés à Grasse et Ramatuelle acquis le 23/12/2019.

### Créances

Le poste créances intègre des produits à recevoir pour un montant de 107K€ correspondant à des souscriptions en attente pour l'augmentation du 31/12/20. Ces créances ont été encaissées en janvier 2021.

### Situation nette

La situation nette s'élève à 394.216 euros, incluant une perte de 55.521 euros. L'augmentation de capital du 31/12/20 a permis la création de 862 actions nouvelles au nominal de 500 euros et a été souscrite par 87 investisseurs - personnes physiques exclusivement - pour un montant de 431.000 euros.

### Emprunts

Le poste emprunts intègre principalement :

- La dette bancaire affectée à l'acquisition des logements de Ramatuelle, avec un prêt amortissable, d'une durée de 20 ans, d'un montant de 422K€.
- Le compte courant avec CRESS, pour un montant de 400K€.
- Le compte courant avec URBAN ASSET MANAGEMENT, pour 90K€.

### Fournisseurs

Le poste fournisseurs intègre essentiellement le crédit vendeur accordé dans le cadre de l'acquisition du portefeuille immobilier de Grasse pour 414K€. Ce crédit-vendeur a été prolongé jusqu'au 31/12/21.

- **Compte de résultat**

Le compte de résultat de l'exercice 2020 est détaillé comme suit :

<i>(en milliers euros)</i>	2020	2019
Produits d'exploitation	33	-
Autres charges externes	(70)	(15)
Dotations amortissement	(15)	(2)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(52)</b>	<b>(17)</b>
Résultat financier	(3)	-
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(55)</b>	<b>(17)</b>

### Produits d'exploitation

Le chiffre d'affaires est de 33 K€, comprenant principalement :

- Les loyers des logements de Ramatuelle, en service depuis le mois de juillet, pour 11 K€
- Les honoraires de montage et structuration de la Téoule, pour 20 K€

L'activité locative a été limitée cette année, conséquence des confinements sur la finalisation des travaux des logements de Grasse et Ramatuelle, leur mise en location et les restrictions de visites de locataires. Les logements de Grasse n'ont

pas pu être mis en service en 2020.

#### Charges d'exploitation

Les charges externes d'exploitation s'élèvent à 70K€ et se composent principalement de :

- Frais administratifs de fonctionnement : 35 K€
- Honoraires (site internet, conseils, cac) : 10 K€
- Honoraires techniques/La Téoule : 9 K€
- Charges de location : 5 K€
- Taxes foncières : 5 K€

La dotation d'amortissement de 15K€ correspond à l'amortissement des actifs en service, soit les logements de Ramatuelle.

Les charges financières, correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont pas significatives, la société ayant contracté l'emprunt affecté aux logements de Ramatuelle en fin d'année 2020.

Le résultat de l'exercice est une perte de 55.521 € expliqué par un niveau de charge d'exploitation de 85K€ au regard du chiffre d'affaires encore faible, la société étant encore en phase de développement.

#### **V. Affectation du résultat**

Le gérant propose à l'assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice (perte de 55.521 €) en report à nouveau.

#### **VI. Délais de paiement**

N/a, le compte fournisseurs étant principalement constitué du solde du crédit vendeur du portefeuille immobilier acquis en décembre 2019.

#### **VII. Dividendes au cours des trois derniers exercices**

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

#### **VIII. Conventions visées par l'article L.226-10 du code de commerce**

La liste des conventions réglementées est disponible dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

#### **IX. Autres informations**

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance.

## Annexe

### Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>I. Situation financière en fin d'exercice :</b>					
Capital social	468 000	37 000	37 000	-	-
Nombre d'actions émises	936	74	74	-	-
Nombre d'actions convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>II. Résultat global des opérations effectives :</b>					
Chiffre d'affaires HT	31 988	-	-	-	-
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	(40 080)	(15 652)	(851)	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(55 521)	(17 411)	(851)	-	-
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>III. Résultats des opérations réduit à une seule action :</b>					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	(43)	(211)	(11)	-	-
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(59)	(235)	(11)	-	-
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<b>IV. Personnel :</b>					
Nombre de salariés	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-