



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI MALRAUX
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe ayant
reçu le visa n°15-26 de l'AMF en date du 28/10/2015

URBAN PREMIUM
Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

160 boulevard Haussmann – 75008 Paris
RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans.

Visa AMF sur la note d'information :

SCPI n°15-26 du 28/10/2015

Date de création : 10/07/2014

Date d'expiration : 09/07/2029

Numéro RCS : Paris 803 462 969

Siège social :

160 boulevard Haussmann – 75008 Paris

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Jean DELEFORGE

M. Frédéric BODART

M. Gérard MONNIER

M. Julien ROGUET

M. Renaud GABAUDE

M. Alfazazi DOURFAYE

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

49 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

■ Dépositaire

CACEIS Bank

89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2025	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions	16

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 EN BREF

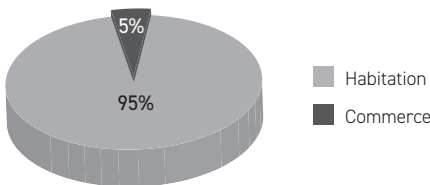
Situation au 31/12/2025

Date de création	10/07/2014
Régime	Malraux
Nombre de parts	44 911
Nombre d'associés	764
Capital	18 797 050 €
Valeur de réalisation*	17 948 421 € (399,64 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 889 569 € (487,40 € par part)
Actifs immobiliers	6
Surface du patrimoine	3 827,5 m² dont 295 m² de commerces
Nombre de logements	62
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	53
Nombre de locataires cibles	64
Taux d'occupation financier moyen	89,4%
Résultat par part	5,00 €
Dividende brut par part	5,62 €
Dividende net par part	5,56 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	1,42 €

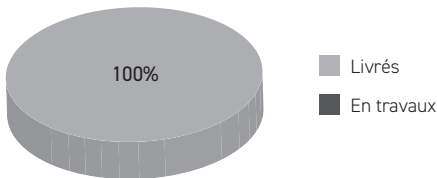
*Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

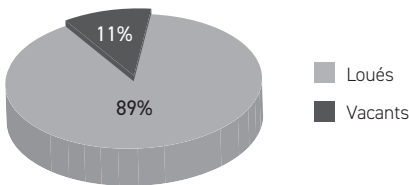
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables)



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



• Taux d'occupation financier



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	496 552	11,06	501 918	11,18
dont loyers	470 310	10,47	453 866	10,11
Charges	222 366	4,95	277 379	6,18
Résultat	274 186	6,11	224 538	5,00
Bénéfice distribuable	274 186	6,11	224 538	5,00

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 797 050	418,54	18 797 050	418,54
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 997 334	423,00	18 969 473	422,38
Immobilisations locatives	18 621 052	-	-	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	44 911	-	44 911	-
Nombre d'associés	754	-	764	-
Capitalisation	22 210 076	-	22 210 076	-
Prix de souscription	-	500	-	500

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	17 790 000	-	17 600 000	-
Valeur comptable	18 997 334	423,00	18 969 473	422,38
Valeur de réalisation	18 166 282	404,50	17 948 421	399,64
Valeur de reconstitution	22 051 901	491,01	21 889 569	487,40
Surface du patrimoine (m²)	3 422 m² dont 292 m² de commerces	-	3 827 m² dont 295 m² de commerces	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	93%	-	89,4%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	253 298	5,64	252 400	5,62
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	11%	2 000 000 €
PARIS	-	-
PROVINCE	89%	15 600 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	17 600 000 €

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	95%	16 780 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	5%	820 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	17 600 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a poursuivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années. Selon le bilan annuel publié par les **Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs. Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs. Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales. En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent. Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.
(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.
(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.
(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est pleinement investie. L'ensemble du patrimoine a été livré. La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2026. Au 31 décembre 2025, sur les 64 lots disponibles à la location, 53 étaient loués ou réservés, soit un taux d'occupation physique de 83%. Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2025 est de 89%.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

En 2026, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 mettra tout en œuvre pour maintenir son patrimoine dans un bon état d'entretien et de maintenir un taux d'occupation élevé.

REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est une SCPI de type

« Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales. Le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé. Votre investissement est éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	741	753	753	754	764
Nombre de parts	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911
Nouvelles parts souscrites	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	18 797 049,94	18 797 049,94	18 797 049,94	18 797 049,94	18 797 049,94
Prime d'émission en euros	3 413 026,33	3 413 026,33	3 413 026,33	3 413 026,33	3 413 026,33
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	22 210 076,27	22 210 076,27	22 210 076,27	22 210 076,27	22 210 076,27
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

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

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	5,60	5,60	5,60	5,64	5,62
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,12%	1,12%	1,12%	1,13%	1,12%
RAN cumulé	1,80	1,65	1,58	2,04	1,42

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 1 offre de cession est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	20	-
2022	-	-	-	N/S	20	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	60	-
2025	-	-	-	N/S	20	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'a pas recours à l'endettement.

ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués	Lots vacants
MONTAUBAN - 72, faubourg du Moustier	29/12/2017	8	3	5
BORDEAUX - 26, rue du Pas-St-Georges	30/06/2017	6	6	0
VERSAILLES - 2/4, rue des Réservoirs	19/12/2017	3	3	0
COLMAR - 25, rue des Serruriers	05/07/2018	9	8	1
PERPIGNAN - 4, rue Emmanuel Brousse	24/04/2019	24	19	5
METZ - 22, rue de Nexirue	09/05/2019	14	14	0
Total		62 logements 2 commerces et 3 parkings	53	

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 224 538,44 €.

La distribution des acomptes sur dividende s'est poursuivie sur l'ensemble de l'année 2025.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 252 399,82 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau, qui s'établit à 63 818,63 €, soit 1,42 € par part.

En 2025, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 2 780,01 € soit un montant par part de 0,06 €.

L'ASSEMBLÉE GENERALE

L'Assemblée Générale mixte aura notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est propriétaire de 6 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Nombre de lots	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
MONTAUBAN - 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	Résidentiel	8 logements	446 m²	480 000 €
BORDEAUX - 26, rue du Pas-Saint-Georges	29/06/2015	Résidentiel et commerce	5 logements et 1 commerce	315 m² (dont 85 m² de commerce) et 13 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €
VERSAILLES - 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	Résidentiel	3 logements et 3 parkings	210 m²	905 815 €
VERSAILLES - 2/4, rue des Réservoirs	29/12/2017	Parking	-	-	119 100 €
COLMAR - 25, rue des Serruriers	22/02/2016	Résidentiel	9 logements	394,5 m² et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €
PERPIGNAN - 4, rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	Résidentiel et commerce	23 logements et 1 commerce	1 522 m² (dont 210 m² de commerce) et 90 m² de terrasses et jardins et 17 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €
METZ - 22 en Nexirue	28/12/2016	Résidentiel	14 logements	940 m² et 25 m² de jardins et 16 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €
TOTAL				3 827,5 m² (dont 295 m² de commerce) et 115 m² de terrasses et jardins et 80,5 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	5 310 728 €

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025		
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	10,20	-	9,93	-	10,55	-	10,54	-	460 280,39	10,25	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	5 559,78	-	-
TOTAL DES REVENUS	10,20	100,00%	9,93	100,00%	10,55	100,00%	10,54	100,00%	465 840,17	10,25	100,00%
CHARGES											
Commission	1,25	-	1,28	-	1,40	-	1,30	-	56 206,44	1,25	-
Autres frais de gestion	1,11	-	1,31	-	1,34	-	1,19	-	63 758,07	1,42	-
Charges locatives non récupérées	1,66	-	1,80	-	2,18	-	1,45	-	111 790,71	2,49	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,02	39,4%	4,39	44,2%	4,92	46,6%	3,94	37,4%	231 755,22	5,16	50,4%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,21	2,10%	0,09	0,94%	0,13	1,22%	0,64	6,08%	9 546,51	0,21	2,07%
Sous total CHARGES INTERNES	0,21	2,10%	0,09	0,94%	0,13	1,22%	0,64	6,08%	9 546,51	0,21	2,07%
TOTAL DES CHARGES	4,23	41,5%	4,48	45,1%	5,05	47,9%	4,58	43,4%	241 301,73	5,37	52,4%
RESULTAT COURANT	5,97	58,5%	5,45	54,9%	5,53	52,4%	6,11	57,9%	224 538,44	5,00	48,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	5,97	58,5%	5,45	54,9%	5,53	52,4%	6,11	57,9%	224 538,44	5,00	48,8%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,60	-	5,60	-	5,60	-	5,64	-	252 399,82	5,62	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,37	3,6%	-0,15	-1,5%	-0,07	-0,7%	0,47	4,4%	-27 861,38	-0,62	-6,1%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,80	17,6%	1,65	16,6%	1,58	14,9%	2,04	19,4%	63 818,63	1,42	13,9%

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT
AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2025	465 840 €	241 302 €	56 206 €	51,80%

⁽¹⁾ Composées des produits locatifs et des produits financiers.
⁽²⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions.

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	1,43	1,80	1,65	1,58	2,04
Réaffectation report à nouveau debiteur en capital	-	-	-		
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-5,60	-5,60	-5,60	-5,64	-5,62
Résultat de l'exercice	5,97	5,45	5,53	6,11	5,00
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,80	1,65	1,58	2,04	1,42

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	22 210 076,27	-	22 210 076,27
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 304 422,06	-	-3 304 422,06
- Achat d'immeubles	-5 388 194,10	-	-5 388 194,10
- Travaux de restauration	-13 232 857,64	-	-13 232 857,64
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	284 602,47	-	284 602,47

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

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 2025.
- **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.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En euros	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
Valeur comptable / part	423	422,38	-0,15 %
Valeur de réalisation / part	404,50	399,64	-1,20 %
Valeur de reconstitution / part	491,01	487,40	-0,74 %

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	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	18 621 052	17 790 000	17 790 000	18 621 052	17 600 000	17 600 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 239 390	-	-	1 314 400
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	18 621 052	17 790 000	19 029 390	18 621 052	17 600 000	18 914 400
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	503	503	503	503	503	503
Liquidités nettes à investir ⁽¹⁾	375 779	375 779	375 779	347 918	347 918	347 918
SOUS TOTAL	376 282	376 282	376 282	348 421	348 421	348 421
Commission de souscription	-	-	2 646 228	-	-	2 626 748
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 653 133	-	-	2 626 748
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 997 334	18 166 282	22 051 901	18 969 473	17 948 421	21 889 569
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911

(1) En 2023, les immobilisations financières étaient classées dans les liquidités nettes à investir.

FISCALITE 2025 POUR UNE PART
DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	9,53 €
- Frais et charges déductibles	-4,37 €
= Revenus fonciers nets	5,16 €
Produits financiers	0,06 €
Rappel Dividende	5,62 €

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

Revenu imposable : 5,00 €

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 EY Advisory, 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 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

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

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

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation plusieurs modifications des statuts de votre SCPI portant sur les points suivants :

- Modification statutaire relative au conseil de surveillance;
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.

Modification statutaire relative au conseil de surveillance

L'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les règles applicables en matière de composition des conseils de surveillance. Aussi, il vous est proposé une modification statutaire permettant à votre SCPI de s'y conformer. Cette dernière prévoit que le conseil de surveillance sera désormais composé de 3 à 12 membres.

Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

En conséquence, nous vous invitons à adopter les résolutions correspondantes soumises à votre approbation lors de la présente Assemblée Générale Mixte.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil s'est réuni le 11 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

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, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2025 et les perspectives 2026.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 89,4 %. Au 31 décembre 2025, sur les 64 lots disponibles à la location, 53 étaient loués, représentant un taux d'occupation physique de 82,8 %. Le Conseil de Surveillance a pris connaissance du sinistre qui a touché l'immeuble de Montauban à la suite d'intempéries intervenues dans le courant de l'été 2025 ; il s'est intéressé à la prise en charge par les assurances des réparations ainsi que des indemnités relatives aux pertes de loyers.

Le résultat comptable de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 s'établit au 31/12/2025 à 224 538,44 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 252 399,82 €, soit 5,62 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué au compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 63 818 € soit 1,42 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2025, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 11 mars 2026,

Pour le Conseil de Surveillance

M. Alain GRANGE CABANE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale. Dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO 2 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO 2,
OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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.821-55 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 20 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO 2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 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 avisé 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé 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 ;
- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2025, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 56 295,80 € TVA non récupérée comprise ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 20 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	18 621 051,74	17 790 000,00	18 621 051,74	17 600 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 621 051,74	17 790 000,00	18 621 051,74	17 600 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	18 621 051,74	17 790 000,00	18 621 051,74	17 600 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	502,76	502,76	502,76	502,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	502,76	502,76	502,76	502,76
Créances				
Locataires et comptes rattachés	106 250,29	106 250,29	149 023,01	149 023,01
Provisions pour dépréciation des créances	-52 682,85	-52 682,85	-62 229,36	-62 229,36
Autres créances	285 194,06	285 194,06	366 641,79	366 641,79
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	18 484,91	18 484,91	19 203,10	19 203,10
Créances Fiscales	13 716,19	13 716,19	14 171,45	14 171,45
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	252 992,96	252 992,96	333 267,24	333 267,24
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	338 761,50	338 761,50	453 435,44	453 435,44
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	470 317,52	470 317,52	380 660,90	380 660,90
SOUS-TOTAL 3	470 317,52	470 317,52	380 660,90	380 660,90
TOTAL III - Actifs d'exploitation	809 581,78	809 581,78	834 599,10	834 599,10
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-60 106,31	-60 106,31	-55 339,95	-55 339,95
Dettes d'exploitation	-65 472,17	-65 472,17	-97 438,68	-97 438,68
Dettes diverses	-307 629,02	-307 629,02	-333 307,57	-333 307,57
Fournisseurs d'immobilisation	-52,27	-52,27	-52,27	-52,27
Dettes Fiscales	-35 295,67	-35 295,67	-33 793,01	-33 793,01
Locataires créditeurs	-377,10	-377,10	-2 772,56	-2 772,56
Associés, dividendes à payer	-67 422,72	-67 422,72	-67 219,36	-67 219,36
Créditeurs divers	-204 481,26	-204 481,26	-229 470,37	-229 470,37
SOUS-TOTAL 4	-433 207,50	-433 207,50	-486 086,20	-486 086,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-433 207,50	-433 207,50	-486 086,20	-486 086,20
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-91,80	-91,80	-91,80	-91,80
TOTAL V - Comptes de régularisation	-91,80	-91,80	-91,80	-91,80
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 997 334,22	-	18 969 472,84	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	18 166 282,48	-	17 948 421,10

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	18 797 049,94	-	-	18 797 049,94
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 797 049,94	-	-	18 797 049,94
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	3 413 026,33	-	-	3 413 026,33
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 304 422,06	-	-	-3 304 422,06
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	108 604,27	-	-	108 604,27
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	70 791,57	20 888,44	-	91 680,01
SOUS-TOTAL 3	70 791,57	20 888,44	-	91 680,01
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	224 538,44	224 538,44
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-252 399,82	-252 399,82
Résultat de l'exercice 2024	274 186,48	-274 186,48	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-253 298,04	253 298,04	-	-
SOUS-TOTAL 4	20 888,44	-20 888,44	-27 861,38	-27 861,38
TOTAL GENERAL	18 997 334,22	-	-27 861,38	18 969 472,84

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

Néant.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	470 310,41	-	453 865,64	-
Charges facturées	14 102,78	-	30 338,25	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	3 166,96	-	6 414,75	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	487 580,15	-	490 618,64
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 102,78	-	30 338,25	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 476,48	-	18 256,55	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	-11 255,69	-	27 814,56	-
Commissions et honoraires	9 633,85	-	11 748,30	-
Frais de contentieux	9 823,64	-	3 257,52	-
Impôts et taxes	49 332,22	-	50 713,78	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	79 113,28	-	142 128,96
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	408 466,87	-	348 489,68
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 565,94	-	5 738,49	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	13,98	-	0,90	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 579,92	-	5 739,39
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	58 397,60	-	56 206,44	-
Honoraires	25 964,67	-	29 552,50	-
Frais assemblée et de conseils	10 439,93	-	10 816,14	-
Services bancaires	407,46	-	470,74	-
Cotisations et contributions	8 737,86	-	10 570,76	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	31 333,36	-	15 285,00	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	7 910,60	-	12 348,83	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	143 191,48	-	135 250,41
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-140 611,56	-	-129 511,02
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	6 391,99	-	5 559,78	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	6 391,99	-	5 559,78
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	60,82	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	60,82	-	-
Résultat financier	-	6 331,17	-	5 559,78
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	274 186,48	-	224 538,44

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable :

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 en euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 0,00 en euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 0,00 en euros au 31 décembre 2024

Faits marquants :

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) 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.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la 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.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et construction locatives : 18 621 051,74 €
- Agencement et installations : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 :

- Dépôt et cautionnement versés : 502,76 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 31 982,68 €
- Locataires douteux : 117 040,33 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -62 229,36 €
- Fournisseurs débiteurs : 19 203,10 €
- Créances fiscales : 14 171,45 €
- Débiteurs divers : 333 267,24 €

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 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 380 660,90 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. - €
- Intérêts courus non échus. - €
- Dépôts de garantie. 55 339,95 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs. 97 438,68 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €
- dont diverses dettes provisionnées
(dans l'attente de la réception des factures) 78 582,18 €

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations. 52,27 €
- Dettes fiscales. 33 793,01 €
- Locataires crédateurs. 2 772,56 €
- Associés 67 219,36 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Autres dettes 229 470,37 €

Compte de régularisation actif et passif

- Produits constaté d'avance. 91,80 €

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PRESTIGIMMO 2, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	3 413 026 €	-
Frais constitution	-	1 318 €
Frais acquisitions	-	700 041 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 603 063 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	108 604 €	-

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	18 621 052 €	-	-	18 621 052 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	503 €	-	-	503 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	52 683 €	15 285 €	5 738 €	62 229 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau 91 680,01 €
- Réaffectation report à nouveau dans les capitaux - €
- Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 224 538,44 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : .. 188 626,20 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à : .. 63 773,62 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 63 818,63 €

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 453 865,64 €
- les charges et taxes refacturées : 30 338,25 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 6 414,75 €
- les transferts de charges : - €
- Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 30 338,25 €
- dont charges récupérables : 16 428,03 €

- dont taxes récupérables : 13 910,22 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 18 256,55 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 93 534,16 €
- dont taxes non récupérables : 50 713,78 €
- dont les honoraires de relocation : - €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées. 27 814,56 €
- dont frais d'actes et de contentieux 3 257,52 €
- dont honoraires et commissions 11 748,30 €

Produits d'exploitation

- de reprise dépréciation douteux : 5 738,39 €
- de produits divers de gestion courante : 0,90 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI 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 2025 : 56 206,44 €

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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à : - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 63 758,97 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes. 11 518,50 €
- de frais d'actes et contentieux 534,00 €
- des honoraires divers 17 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 7 816,14 €
- de frais postaux 3 000,00 €
- de charges diverses. - €
- de services bancaires 470,74 €

- du coût du dépositaire 10 400,00 €
- de la cotisation AMF 170,76 €
- de la CFE - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables 1 960,46 €
- de la TVA non récupérable 10 384,87 €
- des charges de gestions courantes 3,50 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 15 285,00 €

- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers 5 559,78 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- charges d'intérêts des emprunts - €
- agios bancaires - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations au 31/12/2025	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
MONTAUBAN - 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	446 m²	480 000	1 501 146	1 981 146	11/03/2016	29/12/2017	-
VERSAILLES - 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 29/10/2015 29/12/2017	210 m²	1 024 915	901 901	1 926 816	24/12/2014	19/12/2017	-
BORDEAUX - 26, rue du Pas-Saint-Gorges	29/06/2015	315 m² (dont 85 m² de commerce) et 13 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813	1 003 494	1 779 307	18/04/2016	30/06/2017	-
COLMAR - 25, rue des Serruriers	22/02/2016	394,5 m² et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000	1 616 263	2 416 263	04/07/2016	05/07/2018	-
PERPIGNAN - 4, rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	1 522 m² (dont 210 m² de commerce) et 90 m² de terrasses et jardins et 17 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000	5 041 555	6 141 555	13/06/2016	24/04/2019	-
METZ - 22, rue En Nexirue	28/12/2016	940 m² et 25 m² de jardins et 16 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000	3 245 965	4 375 965	25/09/2017	09/05/2019	-
TOTAL			5 310 728	13 310 324	18 621 052	-	-	17 600 000

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2025

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 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – Approbation des conventions réglementées

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

TROISIÈME RÉOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2025 : 224 538,44 €

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 91 680,01 €

- Total Bénéfice distribuable : 316 218,45 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 252 399,82 € soit 5,62 € par part et le solde au report à nouveau soit 63 818,63 € soit 1,42 € par part.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

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

- La valeur comptable de 18 969 472,84 €, soit 422,38 € par part,

- La valeur de réalisation de 17 948 421,10 €, soit 399,64 € par part

- La valeur de reconstitution de 21 889 569,43 €, soit 487,40 € par part

approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2026, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes de la SCPI

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de KPMG S.A., représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de

la SCPI arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide renouveler le mandat de KPMG S.A. représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2031.

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 prévue par la loi.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaire relatives au conseil de surveillance

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, l'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article XXIII des statuts.

Article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

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

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 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus 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

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.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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

NOTES



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99