



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI PINEL

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

URBAN PREMIUM

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

Politique d'investissement

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

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

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

Date de création : 24/04/2015

Date d'expiration : 23/04/2030

Numéro RCS : Paris 811 073 642

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Christian BOUTHIE

Membres

M. Jean-Luc BRONSART

M. Renaud GABAUDE

M. Alain GILLOUARD

M. Daniel LEROY

M. Yves PERNOT

Mme Henriette POUYADE

M. Fabien TILLIE

M. Didier VANHAMME

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Egho – 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 VITALIM en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
5. Compte de l'exercice 2025	10
6. Ordre du jour et projets de résolutions	15

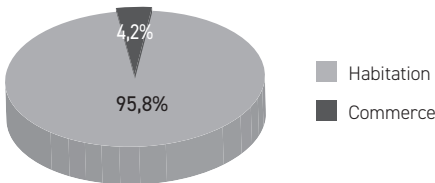
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2025

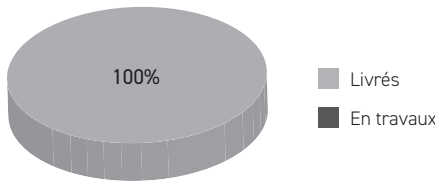
Date de création	22/05/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	524
Capital	24 437 988 €
Valeur de réalisation*	26 064 532,89 € (421,95 € par part)
Valeur de reconstitution*	31 812 719,19 € (515,01 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 387
Nombre de logements	79
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	78
Nombre de locataires cibles	81
Taux d'occupation financier moyen	96,2%
Résultat par part	7,24 €
Dividende brut par part	6,20 €
Dividende net par part	6,19 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	2,15 €

Composition du patrimoine immobilier

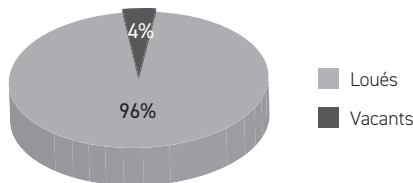
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2025)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2025



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	737 273	11,94	766 959	12,42
dont loyers	713 789	11,56	719 759	11,65
Charges	339 094	5,49	319 510	5,17
Résultat	398 179	6,45	447 448	7,24
Bénéfice distribuable	452 260	7,32	515 493	8,35
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	26 437 988	428,00	26 437 988	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	26 683 015	431,97	26 747 483	433,01
Immobilisations locatives	26 776 209	433,48	26 772 950	433,42
Dettes bancaires	300 000	4,86	300 000	4,86
Nombre de parts	61 771	-	61 771	-
Nombre d'associés	513	-	524	-
Capitalisation	30 796 700	-	30 796 700	-
Prix de souscription	-	500	-	500
Patrimoine				
Valeur vénale/expertise hors droits	25 890 000	419,13	26 090 000	422,37
Valeur comptable	26 683 015	431,97	26 747 483	433,01
Valeur de réalisation	25 796 806	417,62	26 064 533	421,95
Valeur de reconstitution	31 344 563	507,43	31 812 719	515,01
Surface du patrimoine (m²)	5 427	-	5387	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,6%	-	96,2%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	384 216	6,22	382 980	6,20
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques : Immobilisations corporelles et incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
ILE-DE-FRANCE	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	26 090 000
ETRANGER	-	-
Total	100%	26 090 000

Valeur vénale par type de locaux : Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état ⁽¹⁾ Hors Droits (en €)
HABITATION	92,61%	24 147 963,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	7,39%	1 928 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	26 075 963,00 €

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

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	14 037
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	14 037

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 VITALIM

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM est désormais pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine. La SCPI URBAN VITALIM a ainsi continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres. Concernant l'activité de l'année 2025, il y a eu 14 libérations d'appartements et 14 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 est de 96,3%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2025 est de 96,2%.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN VITALIM

La SCPI URBAN VITALIM veillera à maintenir un taux d'occupation physique élevé, conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et poursuivre le versement des acomptes sur dividendes aux associés.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée.
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2 % pendant les 9 premières années, 1 % pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

LE CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	510	513	513	513	524
Nombre de parts	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771
Nouvelles parts souscrites ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
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	26 437 988	26 437 988	26 437 988	26 437 988	26 437 988
Prime d'émission en euros	4 358 712	4 358 712	4 358 712	4 358 712	4 358 712
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 796 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2016.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	5,95	6,20	6,24	6,22	6,20
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,19%	1,24%	1,25%	1,24%	1,24%
RAN cumulé	1,45	0,77	0,88	1,10	2,15

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens **	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	100	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	300	-
2025	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.
** En nombre de parts.

INVESTISSEMENTS 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2025

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

LEVIER

La SCPI URBAN VITALIM a contracté un emprunt d'un montant de 300.000 € afin de financer les travaux de transformation de locaux commerciaux en 3 appartements sur l'immeuble situé 7 rue de la Salle à Nancy.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NANCY (54) 7 rue de la Salle	29/12/2017	10	10
BORDEAUX (33) 19-21 rue Paul Louis Lande	21/12/2016	11	11
TOULON (83) 16 rue Peirese	17/11/2019	13	12
CAEN (14) 17 Av du six juin	18/12/2018	14	14
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	26/06/2019	9	8
TOULON (83) 5 rue Hoche	23/06/2020	18	17
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	01/12/2017	6	6
TOTAL		81	78

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 447 448,26 € soit 7,24 €/part.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 382 980,20 € soit 6,20 €/part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2025, au compte de report à nouveau qui sera porté à 132 512,44 € soit 2,15 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM détient 7 actifs

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition, hors droits, hors travaux ou prix VEFA (€)
NANCY (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	Résidentiel	504 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	429 291
BORDEAUX (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	Résidentiel	820 m² et 475 m² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 229 302
TOULON (83) 16, rue Peirese	16/12/2016	Résidentiel et Commerces	520 m² (dont 94 m² de commerce) et 21 m² de balcons	975 820
CAEN (14) 17, avenue du 6 juin	28/02/2017	Résidentiel et Commerces	1 476 m² (dont 622 m² de commerce) et 37 m² de balcons	2 280 000
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	30/03/2017	Résidentiel	623 m² et 125 m² d'annexes composées de terrasses	1 199 900
TOULON (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	Résidentiel	1 075 m² et 254 m² de terrasses	1 362 400
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017	Résidentiel	369 m²	1 600 459
TOTAL			5 387 m² (dont 716 m² de commerces) et 940 m² de terrasses et jardins privatifs et 33m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	13 140 172

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 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	10,67		10,26		11,28		11,56		736 436,24	11,92	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-		-		0,20		0,08		5 242,86	0,08	
TOTAL DES REVENUS	10,67	100%	10,26	100%	11,48	100%	11,65	100%	741 679,10	12,01	100%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,37	-	-1,41	-	-1,46	-	1,45	-	92 030,98	1,49	-
Autres frais de gestion	1,14	-	-1,07	-	-1,02	-	1,14	-	76 299,86	1,24	-
Charges locatives non récupérées	1,64	-	-2,68	-	-2,50	-	2,42	-	113 025,83	1,83	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,14	39%	-5,15	-50%	-4,99	-43,4%	5,02	43,1%	281 356,67	4,55	37,9%
Charges financières	0,09	-	-0,03	-	-0,09	-	0,09	-	5 534,59	0,09	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	0,05	-	-0,05	-	-0,05	-	0,05	-	3 259,10	0,05	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,19	-	0,49	-	-0,01	-	0,08	-	4 080,48	0,07	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,33	3%	0,41	4%	-0,15	-1,3%	0,22	1,9%	12 874,17	0,21	1,7%
TOTAL DES CHARGES	4,47	42%	-4,74	-46%	-5,14	-44,7%	5,24	45%	294 230,84	4,76	39,7%
RESULTAT COURANT	6,20	58%	5,52	54%	6,35	55,3%	6,41	55%	447 448,26	7,24	60,3%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0,01	-	-	-	-	-	0,04	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,01	0,1%	-	-	-	-	0,04	-	-	-	-
RESULTAT	6,21	58%	5,52	54%	6,35	55,3%	6,45	55,4%	447 448,26	7,24	60,3%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,95	-	6,20	-	6,24	-	6,22	-	382 980,20	6,20	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	6,20	-	382 582,07	6,19	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,26	2%	-0,68	-7%	0,11	0,9%	0,23	-	64 468,06	1,04	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,45	-	0,77	-	0,88	-	1,10	-	132 512,44	2,15	-

(*) 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	741 679 €	294 231 € 92 031 €	39,67%

⁽¹⁾ Produits locatifs + 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	1,19	1,45	0,77	0,88	1,10
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,95	6,20	6,24	6,22	6,20
Résultat de l'exercice	6,21	5,52	6,35	6,45	7,24
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,45	0,77	0,88	1,10	2,15

*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 2024	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	30 796 700	-	30 796 700
dont réduction de capital			
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 181 729,68	-	-4 181 729,68
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-13 181 572	-	-13 181 572
- Travaux de restauration	-13 618 740,77	-	-13 618 740,77
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-185 342,45	-	-185 342,45

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	26 758 913	25 872 704	25 872 704	26 758 913	26 075 963	26 075 963
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 786 410	-	-	1 930 660
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	26 758 913	25 872 704	27 659 114	26 758 913	26 075 963	28 006 623
Autres immobilisations	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400	41 400
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-24 104	-24 104	-24 104	-27 363	-27 363	-27 363
SOUS TOTAL	17 296	17 296	17 296	14 037	14 037	14 037
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	3 583	3 583	3 583	2 515	2 515	2 515
Liquidités nettes à investir	-96 777	-96 777	-96 777	-27 983	-27 983	-27 983
SOUS TOTAL	-93 194	-93 194	-93 194	-25 467	-25 467	-25 467
Commission de souscription	-	-	3 761 348	-	-	3 817 526
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 761 348	-	-	3 817 526
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	26 683 015	25 796 806	31 344 563	26 747 483	26 064 533	31 812 719
Nombre de parts sociales	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,08 €
- Frais et charges déductibles	-3,73 €
= Revenus fonciers nets	8,35 €
Produits financiers	0,02 €
Rappel Dividendes	6,20 €

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

Revenu imposable : 7,24 €

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 :

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.

En euros	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	431,97	433,01	0,24%
Valeur de réalisation / part	417,62	421,95	1,04%
Valeur de reconstitution / part	507,43	515,01	1,49%

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de 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 la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

Modification statutaire relative à la cession des actifs de la SCPI

L'article R.214-157 du Code monétaire et financier autorise les SCPI à céder une partie de leurs actifs immobiliers, dès lors que la valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice de douze mois n'excède pas 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier figurant au bilan du dernier exercice clos.

Dans ce contexte, il vous est proposé d'autoriser la cession des actifs de votre SCPI en prévision de sa liquidation, afin de permettre à la Société de Gestion de rester attentive aux opportunités du marché immobilier et, le cas échéant, de procéder à des cessions d'actifs dans des conditions jugées opportunes.

• 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.

• Modification statutaires relatives au conseil de surveillance

Une ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement. Il vous est proposé d'abaisser le nombre de membres minimum du conseil de surveillance.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé d'adapter les statuts de la société aux évolutions réglementaires portant sur les décisions devant être prises en Assemblée Générale.

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 25 novembre 2025 et le 23 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM, 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. Il est rappelé que les valeurs de parts sont confortées par des rapports d'expertises immobilières indépendantes.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM 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 VITALIM a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 96,2 %. Au 31 décembre 2025, sur les 81 lots disponibles à la location, 78 étaient loués. Le résultat comptable de la SCPI URBAN VITALIM s'établit au 31/12/2025 à 447 448,26 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 382 980,20 €, soit 6,20 € 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 132 512,44 € soit 2,15 € 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 les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 23 mars 2026

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Christian BOUTHIE

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 VITALIM 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 VITALIM,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 28 mai 2026

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

URBAN VITALIM S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM,

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 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 92 059,65 € 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 28 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...)	41 400	17 296,20	41 400,00	14 037,10
Amortissements droits réels	-24 103,80	-	-27 362,90	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	27 758 912,77	25 872 703,80	27 758 912,77	26 075 962,90
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 776 208,97	25 890 000	26 772 949,87	26 090 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	26 776 208,97	25 890 000	26 772 949,87	26 090 000,00
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	3 582,69	3 582,69	2 515,43	2 515,43
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	3 582,69	3 582,69	2 515,43	2 515,43
Créances				
Locataires et comptes rattachés	81 584,20	81 584,20	124 882,61	124 882,61
Provisions pour dépréciation des créances	-8 033,18	-8 033,18	-12 113,66	-12 113,66
Autres créances	626 104,09	626 104,09	426 820,63	426 820,63
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	4 964,65	4 964,65	12 712,28	12 712,28
Créances Fiscales	13 090,36	13 090,36	18 090,10	18 090,10
Associés opération sur capital	-	-	200,11	200,11
Débiteurs divers	608 049,08	608 049,08	395 818,14	395 818,14
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	699 655,11	699 655,11	539 589,58	539 589,58
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	429 637,23	429 637,23	494 490,65	494 490,65
SOUS-TOTAL 3	429 637,23	429 637,23	494 490,65	494 490,65
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 132 875,03	1 132 875,03	1 036 595,66	1 036 595,66
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-355 681,54	-355 681,54	-356 065,21	-356 065,21
Dettes diverses	-136 206,43	-136 206,43	-157 987,74	-157 987,74
Fournisseurs d'immobilisation	-734 506,49	-734 506,49	-548 039,82	-548 039,82
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-467,63	-467,63	-908,05	-908,05
Associés, dividendes à payer	-34 136,46	-34 136,46	-66 690,09	-66 690,09
Associés, dividendes à payer	-97 374,76	-97 374,76	-95 981,61	-95 981,61
Créditeurs divers	-602 527,64	-602 527,64	-384 460,07	-384 460,07
SOUS-TOTAL 4	-1 226 394,46	-1 226 394,46	-1 062 092,77	-1 062 092,77
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 226 394,46	-1 226 394,46	-1 062 092,77	-1 062 092,77
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	325,16	325,16	30,00	30,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 683 014,70	-	26 747 482,76	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	25 796 805,73	-	26 064 532,89

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	26 437 988	-	-	26 437 988
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	26 437 988	-	-	26 437 988
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 358 712	-	-	4 358 712
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 181 729,68	-	-	-4 181 729,68
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	176 982,32	-	-	176 982,32
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	54 081,02	13 963,36	-	68 044,38
SOUS-TOTAL 3	54 081,02	13 963,36	-	68 044,38
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	447 448,26	447 448,26
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-382 980,20	-382 980,20
Résultat de l'exercice 2024	398 178,98	-398 178,98	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-384 215,62	384 215,62	-	-
SOUS-TOTAL 4	13 963,36	-13 963,36	64 468,06	64 468,06
TOTAL GENERAL	26 683 014,70	-	64 468,06	26 747 482,76

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	713 788,57	-	719 759,28	-
Charges facturées	14 499,00	-	23 868,00	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	567,82	-	16 674,52	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	728 855,39	-	760 301,80
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 499,00	-	23 868,00	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 086,61	-	27 896,34	-
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	34 604,15	-	-24 836,10	-
Commissions et honoraires	17 906,29	-	20 160,69	-
Frais de contentieux	732,67	-	6 629,90	-
Impôts et taxes	70 496,65	-	83 175,00	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	164 325,37	-	136 893,83
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	564 530,02	-	623 407,97
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	701,78	-	1 411,56	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	205,39	-	-	-
Autres produits	1,65	-	2,44	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	908,82	-	1 414,00
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	89 854,54	-	92 030,98	-
Honoraires	32 804,50	-	34 712,71	-
Frais assemblée et de conseils	17 369,49	-	19 506,93	-
Services bancaires	169,80	-	996,85	-
Cotisations et contributions	11 062,52	-	11 127,00	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	3 259,60	-	3 259,10	-

Provisions pour créances douteuses	5 706,77	-	5 492,04	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	9 006,36	-	9 956,37	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	169 233,58	-	177 081,98
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-168 324,76	-	-175 667,98
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	5 002,50	-	5 242,86	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	5 002,50	-	5 242,86
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	5 534,58	-	5 534,59	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépreciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	5 534,58	-	5 534,59
Résultat financier	-	-532,08	-	-291,73
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	2 505,80	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	2 505,80	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	2 505,80	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	398 178,98	-	447 448,26

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 trans-

ferts de charges

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 205,39 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 des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

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, 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 (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) 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.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, 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.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et construction locatives : 26 758 912,77 €
- Immobilisations en cours : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : 14 037,10 €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

- Solde du compte au 31 décembre 2025 : 2 515,43 €
- Dépôt de garantie - Cautionnements versés : 2 515,43 €
- Amortissement frais augmentation de capital : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 55 784,30 €
- Locataires douteux : 69 098,31 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -12 113,66 €
- Fournisseurs débiteurs : 12 712,28 €
- Créances fiscales : 18 090,10 €
- dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés : 5 987,05 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	41 400 €	-	-	41 400 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	26 758 912,77 €	-	-	26 758 912,77 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	3 583 €	-	1 068 €	2 515 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles	-24 104 €	-	3 259 €	-27 363 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-8 033 €	-5 492 €	1 412 €	-12 114 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	4 358 712 €	-
Frais constitution	-	1 541,42 €
Frais acquisitions	-	564 504,26 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 684 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	176 982,32 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture : 68 044,38 €
- Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 447 448,26 €

- Associés sur augmentation de capital : 200,11 €
- Débiteurs divers : 395 818,14 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 494 490,65 €

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 : 300 000,00 €
- Intérêts courus non échus : 200,42 €
- Dépôts de garantie : 55 864,79 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs : 20 263,08 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 137 724,66 €

Dettes diverses

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : 66 690,09 €
- Dettes sur immobilisations : - €
- Dettes fiscales : 908,05 €
- Associés : 95 981,61 €
- dont dividendes du 4ème trimestre : 95 981,61 €
- dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 349 274,96 €
- Autres dettes diverses : 35 185,11 €

Compte de régularisation actif et passif

- Produits constatés d'avance : 30 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 287 235,15 €
 - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à : 95 745,05 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 132 512,44 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2025, la SCPI a 30 € de produits constatés d'avance.

Etat des emprunts

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	300 000 €	300 000 €
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt 08/2022 sur 8,5 ans	-	-	-	-
Total	-	-	300 000 €	300 000 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS DONNÉS	-	-
Travaux restants à payer sur immobilisations en cours	-	-
	-	-
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES⁽¹⁾	360 000	360 000
Hypothèque conventionnelle sur emprunt	360 000	360 000

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 719 759,28 €
- les charges et taxes refacturées : 23 868,00 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 16 674,52 €

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 : 23 868,00 €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : 23 868,00 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 27 896,34 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 85 129,49 €
- dont taxes non récupérables : 83 175,00 €
- dont les honoraires de relocation : 9 008,00 €
- dont les honoraires d'expertise : 3 000,00 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : -24 836,10 €
- dont frais d'actes et de contentieux : 6 629,90 €
- dont honoraires divers : 8 152,69 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises pour risques et charges : - €
- les autres produits : 1 414,00 €

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 : 92 030,98 €

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 :

- frais de souscription : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 76 299,86 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes : 14 610,83 €
- de frais d'actes et contentieux : - €
- des honoraires divers : 20 101,88 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 16 206,93 €
- de frais postaux : 3 300,00 €
- de services bancaires : 996,85 €
- du coût du dépositaire : 10 350,00 €
- de la cotisation AMF : 300,00 €
- de la CFE : 477,00 €
- des jetons de présence : - €
- des pertes sur créances irrécouvrables : 247,35 €
- de la TVA non récupérable : 9 707,35 €
- des charges de gestions courantes : 1,67 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 3 259,10 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 5 492,04 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers : 5 242,86 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- charges d'intérêts des emprunts : 5 534,59 €

Produits exceptionnels

- Produits exceptionnels : - €
- Charges exceptionnelles : - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisation locatives en 2025	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
NANCY (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	504 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces <1,8 m de hauteur	492 291	1 873 214	2 365 505	29/02/2017	29/12/2017	-
BORDEAUX (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	820 m² et 475 m² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 229 302	46 498	5 275 800	23/07/2014	21/12/2016	-
TOULON (83) 16, rue Peiresc	16/12/2016	520 m² (dont 94 m² de commerce) et 21 m² de balcons	975 820	1 471 529	2 447 349	29/05/2017	17/11/2019	-
CAEN (14) 17, avenue du 6 Juin	28/02/2017	1476 m² (dont 622 m² de commerce) et 37 m² de balcons	2 280 000	3 271 111	5 551 111	29/09/2017	18/12/2018	-
BORDEAUX (33) 35/37, rue Gouffrand	30/03/2017	623 m² et 125 m² d'annexes composées de terrasses	1 199 900	2 904 723	4 104 623	08/01/2018	10/06/2019	-
TOULON (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	1075 m² et 254 m² de terrasses	1 362 400	4 051 665	5 414 065	20/03/2018	23/06/2020	-
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017	369 m²	1 600 459	-	1 600 459	22/03/2016	01/12/2017	-
TOTAL			13 140 172	13 618 740,77	26 758 913	-	-	26 075 963

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2025	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
NANCY (54) 7, rue de la Salle (parking)	08/04/2016	33 m²	41 400	-	14 037	13 ans	-
TOTAL			41 400	-	14 037	-	14 037

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

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,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Cession des actifs de la société,
- 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 : 447 448,26 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 68 044,38€
- Total Bénéfice distribuable : 515 492,64 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 382 980,20 € et le solde au report à nouveau soit 132 512,44 €.

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 26 747 482,76 €, soit 433,01 € par part,
- La valeur de réalisation de 26 064 532,89 €, soit 421,95 € par part
- La valeur de reconstitution de 31 812 719,19 €, soit 515,01 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités 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 – 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

NEUVIÈME RÉOLUTION – Modification statutaires 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, 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.

DIXIÈME RÉOLUTION – Cession des actifs de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir :

- rappelé que l'article R214-157 du COMOFI, autorise la Société a cédé une partie de ses actifs immobiliers sans que la valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice de douze mois ne puisse excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la société civile de placement immobilier figurant au bilan du dernier exercice clos, cette limite pouvant être reportée et cumulée avec celle de l'exercice suivant, dans la limite de trois exercices si aucune cession n'est réalisée au titre d'un exercice, ou au cours de deux exercices successifs,
- pris acte que compte tenu du marché immobilier actuel, la SCPI pourrait avoir un intérêt financier à céder une partie de ses actifs avant sa mise en dissolution,

Qu'en conséquence, elle décide :

D'autoriser la Société de Gestion a procéder à la cession des actifs immobiliers de la SCPI, dans la limite des seuils fixés par l'article R214-157 du COMOFI, aux meilleurs conditions et selon les modalités qu'elle jugera le plus favorable pour la SCPI en ce compris notamment vendre, soit de gré à gré, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société, céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité en lien avec les actifs à céder et plus généralement faire tous actes d'administration, représenter la Société vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la cession des actifs sélectionnés par la Société de Gestion, Que cette autorisation couvre l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI dans la limite des quotas disponibles en application de l'article R214-157 du COMOFI,

Qu'en conséquence, elle décide de modifier les statuts de la manière suivante :

- L'article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
- L'article XXIII - Assemblée Générales
- Alinéa 2 - Assemblée Générales Ordinaires

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne Rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières;

- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, à tout compte de dépôts courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. [...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières ;
- Elle décide de la cession des actifs immobiliers de la SCPI uniquement à la découpe aux meilleurs conditions et selon les modalités qu'elle jugera le plus favorable pour la SCPI en ce compris notamment vendre, soit de gré à gré, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société, céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité en lien avec les actifs à céder et plus généralement faire tous actes d'administration, représenter la Société vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la cession des actifs sélectionnés par la Société de Gestion, et cela pour l'ensemble de son patrimoine de la SCPI et ce, sans limitation de montant autre que réglementaire,
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, à tout compte de dépôts courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles en bloc et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

L'Assemblée Générale des associés est la seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...] »

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. [...] »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...] »

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles en bloc, à l'exclusion de toute cession à la découpe qui relève du pouvoir discrétionnaire de la Société de Gestion. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

Qu'en conséquence, elle décide de modifier les statuts de la manière suivante :

• L'article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

• L'article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne Rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...] »

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG, [...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...] »

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée 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 % 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 marchés des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée par une dotation calculée sur un plan quinquennal des travaux de gros entretien, à 100% pour l'année N+1, 80% pour l'année N+2, 60% pour l'année N+3, 40% pour l'année N+4 et 20% pour la dernière année.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99