



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°2

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI PINEL

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

URBAN PREMIUM

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

Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, et d'immeubles neufs ou en l'état future d'achèvement. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM N°2, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

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

Visa AMF sur la note d'information :

SCPI n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

Date de création : 09/05/2017

Date d'expiration : 08/05/2032

Numéro RCS : Paris 829 509 934

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Michel MERCADIER

M. Lionel MOURLIN

M. Philip DANNREUTHER

M. Loïc DESMOULINS

M. Loïc BERTELOT

M. Teunis UITERDIJK

■ 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 N°2 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion pour l'assemblée générale mixte	9
3. Rapport du Conseil de surveillance	9
4. Rapport du commissaire aux comptes.....	9
5. Comptes de l'exercice 2025	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	16

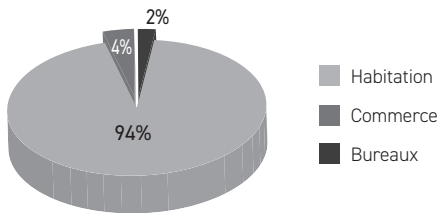
LA SCPI URBAN VITALIM N°2 EN BREF

Situation au 31/12/2025

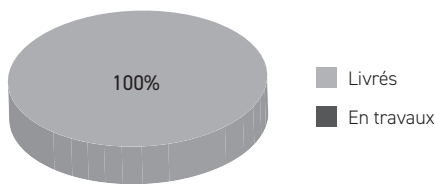
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	139 631
Nombre d'associés	1 187
Capital (nominal)	59 320 834 €
Valeur de réalisation	58 145 593,82 € 416,42 € par part
Valeur de reconstitution	70 919 856,61 € 507,91 € par part
Nombre d'immeubles	11
Surface du patrimoine	12 960 m²
Nombre de locataires effectifs	225
Nombre de locataires cibles	2 locaux commerciaux et 2 locaux professionnels
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	218
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	229
Taux d'occupation financier moyen	95,40%
Résultat par part	7,24 €
Distribution brute par part	7,00 €
Distribution nette par part	6,99 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	1,53 €

Composition du patrimoine immobilier

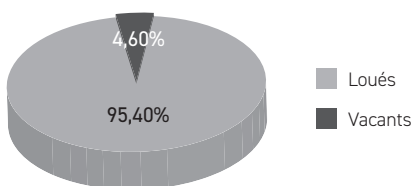
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



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



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 752 531	12,55	1 867 645	13,38
dont loyers	1 675 857	12,00	1 704 667	12,21
Charges	753 419	5,40	856 860	6,14
Résultat	999 113	7,16	1 010 785	7,24
Bénéfice distribuable	1 150 851	8,24	1 191 201	8,53

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	59 320 834	424,84	59 320 834	424,84
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	59 521 937	426,28	59 555 305	426,52
Immobilisations locatives	58 931 503	422,05	58 999 798	422,54
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	139 631	-	139 631	-
Nombre d'associés	1 182	-	1 187	-
Capitalisation	69 308 216	-	69 308 216	-
Prix de souscription	-	500	-	500

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	57 958 109	415,08	57 590 087	412,44
Valeur comptable	59 521 937	426,28	59 555 305	426,52
Valeur de réalisation	58 548 543	419,31	58 145 594	416,42
Valeur de reconstitution	71 085 651	509,10	70 919 857	507,91
Surface du patrimoine (m²)	12 960	-	12 960	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	97,00%	-	95,00%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	970 435	6,95	977 417	7,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	57 590 087 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	57 590 087 €

Valeur vénale par type de locaux

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION ⁽¹⁾	94%	54 134 681,78 €
BUREAUX	2%	1 151 801,74 €
COMMERCES	4%	2 303 603,48 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	57 590 087 €

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

1. RAPPORT DE LA 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 N°2

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°2 est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine. Concernant l'activité de l'année 2025, il y a eu 54 libérations d'appartements et 46 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 est de 95,2 %. Le taux d'occupation financier de l'année 2025 est de 95,4 %.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La SCPI URBAN VITALIM 2 veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé. La SCPI devrait poursuivre le versement des dividendes aux associés chaque trimestre.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300 000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

LE CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	1 166	1 176	1 180	1 182	1 187
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631
Nouvelles parts souscrites ⁽²⁾	-	-	-	-	-
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	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04
Prime d'émission en euros	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros ⁽³⁾	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée en décembre 2020.
(3) Diminution des capitaux par absorption des déficits.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	3,15	6,50	6,81	6,95	7,00
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,63%	1,30%	1,36%	1,39%	1,40%
RAN cumulé	0,51	0,73	1,09	1,29	1,53

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	-	-
2022	-	-	-	N/S	20	-
2023	-	-	-	N/S	30	-
2024	-	-	-	N/S	30	-
2025	-	-	-	N/S	-	-

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

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2025

Au cours de l'exercice 2025 , la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 1 010 784,91 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 977 417 €.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 213 783,90 € soit 1,53 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	04/12/2019	17	13
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	05/08/2020	36	34
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	16/03/2023	8	7
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	18/12/2019	25	24
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	03/12/2019	19	19
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	07/04/2021	18	17
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2020	20	20
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	25/02/2021	5	5
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	13/04/2021	40	38
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	08/04/2021	28	28
TALENCE (33) -18 rue de Montherlant	08/07/2020	13	13
TOTAL		229	218

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	Habitation	1 058 m²	990 000
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	21/12/2017	Habitation	2 127 m² et 25 m² de terrasses et balcons	1 900 000
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	Habitation	470 m² et 114 m² de terrasses	2 221 282
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	29/12/2017	Habitation	1 232 m² et 610 m² de terrasses et jardins	433 052
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	Habitation/Commerce	1 447 m² (dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales) et 36 m² de terrasses	1 943 758
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	19/12/2018	Habitation/Commerce	1 080 m² (dont 170 m² de commerces et 60 m² d'annexes commerciales et 101 m² terrasses et balcons)	1 275 000
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	Habitation/Commerce	1 238 m² (dont 300 m² de local professionnel) et 19m² de balcons	1 850 000
NÎMES (30) - 13 rue des marchands	31/12/2018	Habitation	363 m² et 13 m² de terrasses	685 000
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	Habitation	2 189 m² et 1 000 m² de terrasse et jardins	1 300 000
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	Habitation	1 424 m² et 29 m² de balcons et terrasses	1 200 000
Talence (33) -18 rue de Montherland	31/12/2019	Habitation	332 m² et 95 m² de terrasses et balcons	1 383 311
TOTAL		225 logements 4 commerces et locaux professionnels 105 parkings - 4 boxes	12 960 m² (dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels et 249 m² d'annexes commerciales), 2 042 m² de balcons, terrasses et jardins	15 181 403

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	7,69	-	10,63	-	11,81	-	12,07	-	1 738 864,62	12,45	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,03	-	-	-	7 532,50	0,05	-
TOTAL DES REVENUS	7,69	100,00%	10,63	100,00%	11,84	100,00%	12,07	100,00%	1 746 397,12	12,51	100,00%
CHARGES											
Commission de gestion	1,01	-	1,37	-	1,37	-	1,54	-	212 806,02	1,52	-
Autres frais de gestion	0,55	-	0,52	-	0,50	-	0,53	-	90 122,53	0,65	-
Charges locatives non récupérées	2,59	-	1,85	-	2,67	-	2,55	-	347 056,32	2,49	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,15	53,92%	3,73	35,13%	4,54	38,36%	4,62	38,30%	650 434,87	4,66	37,24%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	0,17	-	0,13	-	0,29	-	85 177,34	0,61	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	0,05%	0,17	1,63%	0,13	1,13%	0,29	2,41%	85 177,34	0,61	4,88%
TOTAL DES CHARGES	4,15	53,98%	3,91	36,76%	4,68	39,48%	4,91	40,71%	735 612,21	5,27	42,12%
RESULTAT COURANT	3,54	46,02%	6,72	63,24%	7,17	60,52%	7,16	59,29%	1 010 784,91	7,24	57,88%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	3,54	46,02%	6,72	63,24%	7,17	60,52%	7,16	59,29%	1 010 784,91	7,24	57,88%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-3,15	-	-6,50	-	-6,81	-	-6,95	-	-977 417,00	-7,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-3,15	-	-6,50	-	-6,81	-	-6,95	-	- 976 326,07	-6,99	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,39	-	0,22	-	0,36	-	0,21	-	33 367,91	0,24	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,51	-	0,73	-	1,09	-	1,29	-	213 783,90	1,53	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2025	1 746 397 €	735 612 €	42,12%

⁽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	0,12	0,51	0,73	1,09	1,29
Affectation RAN débiteur en capital ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-3,15	-6,50	-6,81	-6,95	-7,00
Résultat de l'exercice	3,54	6,72	7,17	7,16	7,24
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,51	0,73	1,09	1,29	1,53

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

(1) Le report à nouveau au 31/12/2021 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2022. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2022 est donc de -0,01€ par part.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	69 308 216,04	-	69 308 216,04
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 966 694,96	-	-9 966 694,96
- Achat d'immeubles	-15 181 403,00	-	-15 181 403,00
Travaux de restauration	-43 750 100,41	-68 294,75	-43 818 395,16
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	410 017,67	-68 294,75	341 722,92

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

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	426,28	426,52	-0,06%
Valeur de réalisation / part	419,31	416,42	0,69%
Valeur de reconstitution / part	509,10	507,91	0,23%

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	58 931 503	57 958 109	57 958 109	58 999 798	57 590 087	57 590 087
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	4 006 830	-	-	4 263 880
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	58 931 503	57 958 109	61 964 939	58 999 798	57 590 087	61 853 967
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	4 891	4 891	4 891	13 559	13 559	13 559
Liquidités nettes à investir	585 542	585 542	585 542	541 947	541 947	541 947
SOUS TOTAL	590 434	590 434	590 434	555 507	555 507	555 507
Commission de souscription	-	-	8 530 278	-	-	8 510 383
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	8 530 278	-	-	8 510 383
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	59 521 937	58 548 543	71 085 651	59 555 305	58 145 594	70 919 857
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	12,46 €
- Frais et charges déductibles	-4,40 €
= Revenus fonciers nets	8,06 €
Produits financiers	0,03 €
Rappel Dividende	7,00 €

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 :

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

Disposition de contrôle interne :

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

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 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 POUR 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 à la cession des actifs de la SCPI ;

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

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.

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 d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil s'est réuni le 04 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°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 le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2025 et les perspectives 2026.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM N°2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au cours de l'année 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 95,4%. Au 31 décembre 2025, sur les 229 lots disponibles à la location, 221 étaient loués.

Au titre de l'exercice 2025, le résultat de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 1 010 784,91 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 977 417,00 €. 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 ainsi porté à 213 783,90 € soit 1,53 €/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 de l'exercice 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 4 mars 2026

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

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. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM N°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 VITALIM N°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 VITALIM N°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
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

URBAN VITALIM N°2 - 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 N°2,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient 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 informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux ;
 - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- 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 212 806,02 € ;
- 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
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	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	58 931 503,41	57 958 109,10	58 999 798,16	57 590 087,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	58 931 503,41	57 958 109,10	58 999 798,16	57 590 087,00
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	58 931 503,41	57 958 109,10	58 999 798,16	57 590 087,00
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	4 891,20	4 891,20	13 559,43	13 559,43
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	4 891,20	4 891,20	13 559,43	13 559,43
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	558 003,17	558 003,17	600 508,43	600 508,43
Provisions pour dépréciation des créances	-83 958,15	-83 958,15	-169 135,49	-169 135,49
Autres créances	915 472,08	915 472,08	983 657,78	983 657,78
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	67 459,97	67 459,97	82 080,27	82 080,27
Créances Fiscales	47 938,51	47 938,51	279 783,92	279 783,92
Associés opération sur capital	1 360,70	1 360,70	5 851,34	5 851,34
Débiteurs divers	798 712,90	798 712,90	615 942,25	615 942,25
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 389 517,10	1 389 517,10	1 415 030,72	1 415 030,72
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	790 627,24	790 627,24	484 842,93	484 842,93
SOUS-TOTAL 3	790 627,24	790 627,24	484 842,93	484 842,93
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 185 035,54	2 185 035,54	1 913 433,08	1 913 433,08
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-169 719,09	-169 719,09	-168 606,10	-168 606,10
Dettes d'exploitation	-176 823,56	-176 823,56	-119 739,22	-119 739,22
Dettes diverses	-1 248 011,90	-1 248 011,90	-1 069 500,32	-1 069 500,32
Fournisseurs d'immobilisation	-307,84	-307,84	-307,84	-307,84
Dettes Fiscales	-23 115,97	-23 115,97	-21 729,31	-21 729,31
Locataires créditeurs	-79 142,53	-79 142,53	-109 535,12	-109 535,12
Associés, dividendes à payer	-246 689,25	-246 689,25	-253 492,32	-253 492,32
Créditeurs divers	-898 756,31	-898 756,31	-684 435,73	-684 435,73
SOUS-TOTAL 4	-1 594 554,55	-1 594 554,55	-1 357 845,64	-1 357 845,64
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 594 554,55	-1 594 554,55	-1 357 845,64	-1 357 845,64
Compte de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-47,33	-47,33	-80,62	-80,62
TOTAL V - Comptes de régularisation	-47,33	-47,33	-80,62	-80,62
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	59 521 937,07	-	59 555 304,98	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	58 548 542,76	-	58 145 593,82

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	59 320 834,04	-	-	59 320 834,04
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	59 320 834,04	-	-	59 320 834,04
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	9 987 382,00	-	-	9 987 382,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 966 694,96	-	-	-9 966 694,96
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	20 687,04	-	-	20 687,04
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	151 738,65	28 677,34	-	180 415,99
SOUS-TOTAL 3	151 738,65	28 677,34	-	180 415,99
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	1 010 784,91	1 010 784,91
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-977 417,00	-977 417,00
Résultat de l'exercice 2024	999 112,79	-999 112,79	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-970 435,45	970 435,45	-	-
SOUS-TOTAL 4	28 677,34	-28 677,34	33 367,91	33 367,91
TOTAL GENERAL	59 521 937,07	-	33 367,91	59 555 304,98

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
DETTES GARANTIES	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	111 891	29 913
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	111 891	29 913
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	4 676	-
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	4 400	7 700
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	23 146	22 213
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	-	-
TOULON (83) - 10, place Vincent Raspail	63 132	-
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	-	-
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	-	-
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	-	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	16 537	-
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	-	-
TALENCE (33) -18, rue de Montherlant	-	-

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	1 675 857,44	-	1 704 666,78	-
Charges facturées	58 050,69	-	108 443,22	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	9 143,07	-	34 196,29	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	1 743 051,20	-	1 847 306,29
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	58 050,50	-	108 443,22	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 781,13	-	67 972,96	-
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	65 922,07	-	47 415,78	-
Commissions et honoraires	46 306,61	-	35 343,85	-
Frais de contentieux	23 160,13	-	30 327,89	-
Impôts et taxes	184 106,36	-	166 445,84	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	414 326,80	-	455 949,54
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 328 724,40	-	1 391 356,75
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	8 747,09	-	12 804,53	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	723,23	-	-	-
Autres produits	9,78	-	1,55	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	9 480,10	-	12 806,08
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	215 150,86	-	212 806,02	-
Honoraires	37 824,50	-	40 091,50	-
Frais assemblée et de conseils	12 496,48	-	11 234,11	-
Services bancaires	576,00	-	500,00	-
Cotisations et contributions	12 807,95	-	14 776,74	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	49 297,27	-	97 981,87	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	10 938,65	-	23 520,18	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	339 091,71	-	400 910,42
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-329 611,61	-	-388 104,34
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	7 532,50	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	7 532,50
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	7 532,50
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]	-	999 112,79	-	1 010 784,91

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

Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et immobilisations locatives : 58 999 798,16 €
- Immobilisations en cours : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025

- Dépôts et cautionnements versés : 13 559,43 €

Créances locataires & Autres créances

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

- Locataires : 207 110,68 €
- Locataires douteux : 393 397,75 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 169 135,49 €
- Fournisseurs débiteurs : 82 080,27 €
- Fournisseurs avances et acomptes versés - €
- Créances fiscales : 279 783,92 €
- Débiteurs divers : 615 942,25 €
- Autres créances : 5 851,34 €

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 : 484 842,93 €

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 168 606,10 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs en dettes diverses et Diverses dettes prov. en dettes d'exploitation 109 535,12 €
- Dettes fournisseurs 7 800,00 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : - €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations 307,84 €

- Dettes fiscales.	21 729,31 €	dettes diverses.	111 939,22 €
- Associés.	253 492,32 €	- Autres dettes diverses.	- €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes).	684 435,73 €	Compte de régularisation actif et passif :	
- Diverses dettes prov. en dettes d'exploitation et Clients créditeurs en		- Produits constatés d'avance.	80,62 €

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	58 931 503,41 €	68 294,75 €	-	58 999 798,16 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	4 891 €	10 505,60 €	1 837,37 €	13 559,43 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-83 958,15	-97 981,87	12 804,53	-169 135,49
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d’émission

en Euros	Prime d’émission	Prélèvements sur la prime d’émission
Prime d’émission	9 987 382 €	-
Frais constitution	-	1 345,02 €
Frais acquisitions	-	1 653 539,94 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 311 810 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d’émission	20 687,04 €	-

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'ouverture180 415,99 €

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 1 010 784,91 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :733 062,75 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :244 354,25 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :213 783,90 €

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 1 704 666,78 €
- les charges et taxes refacturées :108 443,22 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) :34 196,29 €

Charges immobilières

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :108 443,22 €
- dont charges récupérables :45 770,05 €
- dont taxes récupérables :62 673,17 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :67 972,96 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » :279 533,36 €
- dont taxes non récupérables166 445,84 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées 47 415,78 €
- dont frais d'actes et de contentieux 30 327,89 €
- dont honoraires et commissions35 343,85 €
- dont frais d'acquisition - €
- dont indemnités de résiliation - €

- dont honoraires de relocation24 130,51 €
- dont honoraires d'expertise 3 250,00 €
- dont honoraires d'avocats - €
- dont honoraires divers 7 963,34 €

Produits d’exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises de provisions pour créances douteuses12 804,53 €
- les autres produits.....1,55 €

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 :212 806,02 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 90 122,53 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes. 15 057,50 €
- de frais d'actes et contentieux 34,00 €
- des honoraires divers25 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 8 607,02 €
- de frais postaux 2 627,09 €
- de services bancaires 500,00 €
- du coût dépositaire 13 926,38 €
- de la cotisation AMF..... 550,36 €
- de la CFCE..... 300,00 €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables 7 972,88 €
- de la TVA non récupérable 15 546,18 €
- des charges de gestions courantes1,12 €

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 :97 981,87 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits et Charges Financiers

Au 31 décembre 2025, le résultat financier est de 7 532,50 €, décomposé comme suit :

- produits financiers de la société 7 532,50 €
- charges financières de la société. - €

Produits et Charges Exceptionnels

Au 31 décembre 2025, le résultat exceptionnel est de - €, décomposé comme suit :

- produits exceptionnels de la société - €
- charges exceptionnelles de la société..... - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition frais inclus 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
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	1 058	990 000	3 863 222	4 853 222	19/06/2018	04/12/2019	-
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	21/12/2017	2 127	1 900 000	8 249 885	10 149 885	06/10/2018	23/12/2019	-
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	29/12/2017	470	2 221 282	56 303	2 277 585	16/05/2018	04/07/2022	-
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	29/12/2017	1 232	433 052	4 883 018	5 316 070	28/12/2017	18/12/2019	-
TOULON (83) - 10, place Vincent Raspail	03/07/2018	1 447	1 943 758	4 152 516	6 096 274	20/12/2017	03/12/2019	-
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	19/12/2018	1 080	1 275 000	3 231 332	4 506 332	02/09/2019	07/04/2021	-
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	1 238	1 850 000	3 617 001	5 467 001	01/07/2019	22/12/2020	-
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	20/12/2018	363	685 000	1 225 023	1 910 023	17/06/2019	25/02/2021	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	21/12/2018	2 189	1 300 000	8 068 615	9 368 615	04/07/2019	13/04/2021	-
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	31/12/2018	1 424	1 200 000	5 298 970	6 498 970	29/04/2019	08/04/2021	-
TALENCE (33) - 18, rue de Montherlant	31/12/2019	332	1 383 311	1 172 510	2 555 821	17/04/2019	08/07/2020	-
TOTAL	-	12 960 m²	15 181 403	43 818 395	58 999 798	-	-	57 590 087

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

- 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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable 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 : 1 010 784,91 €
 - Report à nouveau des exercices antérieurs : 180 415,99 €
 - Total bénéfice distribuable : 1 191 200,90 €
- à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 977 417 € (7,00 €/part) et le solde au report à nouveau, soit un montant de 213 873,90 € représentant 1,53 €/part.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

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

- La valeur comptable de 59 555 304,98 €, soit 426,52 € par part,
 - La valeur de réalisation de 58 145 593,82 €, soit 416,42 € par part
 - La valeur de reconstitution de 70 919 856,61 €, soit 507,91 € par part
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – 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 RÉSOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION – 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 XXIV – 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. [...] »

L'article XXIV – 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 et 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.

DIXIÈME 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 XXIV – 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.

ONZIÈME 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 marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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