



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI DÉFICIT FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°12-12 de l'AMF en date du 01/06/2012

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 : 521473 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 1500 000 €

Siège social :

160 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
RCS Paris B 521473 017

■ La SCPI

URBAN PIERRE est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

Visa AMF initial : n°11-23 du 09/08/2011.

Visa AMF sur la note d'information : n°12-12 du 01/06/2012.

Date de création : 09/08/2011

Date d'expiration : 08/08/2026

Numéro RCS : Paris 534 062 823

Siège social :

160 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Philippe DUPONT

Membres

M. Marc ANGLES
M. Patrick AZAN
M. Arnaud BRILLATZ
M. Jean-Luc BRONSART
M. Éric DUCHEMIN
Mme Roselyne LEPESME
M. Yves MAGAT
M. Gérard MONNIER
Mme Henriette POUYADE
M. Marc UGOLINI

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
Mme Béatrice DE BLAUWE
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 PIERRE en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	4
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	9
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2025	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions.....	16

La SCPI URBAN PIERRE en bref

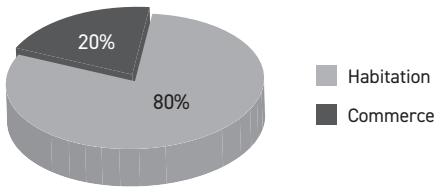
Situation au 31/12/2025

Date de création	09/08/2011
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	50 108
Nombre d'associés	662
Capital social	21 082 941 €
Valeur de réalisation*	19 193 422 € 383,04 € par part
Valeur de reconstitution*	23 377 321 € 466,54 € par part
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	5 501 m²
Nombre de logements	66 (du studio au T4)
Nombre de commerces	15
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	71
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	81
Taux d'occupation financier	89,20%
Résultat par part	6,80 €
Dividende brut par part	7,07 €
Dividende net par part	7,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	1,80 €

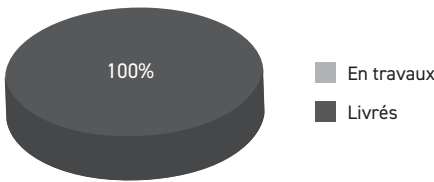
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2025)

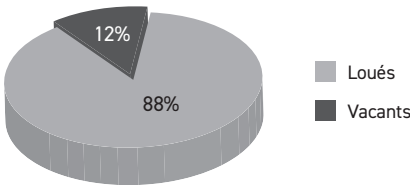
• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier



31-déc.-24		31-déc.-25	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat			
Produits	751 697	15,00	780 136
dont loyers	693 043	13,83	659 649
Charges	409 235	8,17	439 359
Résultat	342 462	6,83	340 778
Bénéfice distribuable	455 904	9,10	444 422

Capital et autres éléments du bilan			
Capital social	21 082 941	420,75	21 082 941
Capital social en cours de souscription	-	-	-
Total des capitaux propres	21 582 972	430,73	21 569 486
Immobilisations locatives	21 006 063	419,22	21 006 063
Dettes bancaires	-	-	-
Nombre de parts	50 108	-	50 108
Nombre d'associés	652	-	662
Capitalisation	24 937 335	-	24 937 335
Prix de souscription	-	500,00	-

Patrimoine			
Valeur vénale / expertise hors droits	19 180 000	-	18 630 000
Valeur comptable	21 582 972	430,73	21 569 486
Valeur de réalisation	19 756 908	394,29	19 193 422
Valeur de reconstitution	23 954 918	478,07	23 377 321
Surface du patrimoine (m²)	5 501	-	5 501
Taux d'occupation financier moyen (%)	94%	-	89%

Distribution			
Dividende ordinaire	352 259,24	7,03	354 263,56
Dividende exceptionnel	-	-	-

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs
Immobilisations corporelles

Valeur vénale par zones géographiques :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	18 630 000 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	18 630 000 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	79,95%	14 895 000 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	20,05%	3 735 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	18 630 000 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ 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'inté-

rêt 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 PIERRE

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.
La SCPI URBAN PIERRE a 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 20 libérations d'appartement et 15 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 est de 88%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2025 est de 89%.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PIERRE

La date d'expiration de la SCPI étant fixée au 8 août 2026, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée le 29 juin 2026 afin de statuer sur l'avenir de la SCPI. Les modalités relatives à une éventuelle dissolution et mise en liquidation du patrimoine, ou à une prorogation de la durée de vie de la SCPI, sont détaillées dans le rapport spécial auquel il convient de se référer.
Par ailleurs, la SCPI URBAN PIERRE veillera à maintenir son patrimoine dans un très bon état d'entretien.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PIERRE

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.
A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.
Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.
La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	608	621	637	652	662
Nombre de parts	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108
Nouvelles parts souscrites	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	21 082 941	21 082 941	21 082 941	21 082 941	21 082 941
Prime d'émission en euros	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394	3 854 394
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	24 937 335	24 937 335	24 937 335	24 937 335	24 937 335
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

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

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	7,00	7,00	7,02	7,03	7,07
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500,00	500,00
Rentabilité (=a/b)	1,40%	1,40%	1,40%	1,41%	1,41%
RAN cumulé	2,49	2,63	2,26	2,07	1,80

MARCHE DES PARTS

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	80	-
2023	-	-	-	N/S	67	-
2024	-	-	-	N/S	72	-
2025	-	-	-	N/S	30	-

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

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2025

En 2025, la SCPI URBAN PIERRE n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2025

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

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 340 777,78 €.
Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 1^{er} trimestre 2025
La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur les trimestres suivants.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 354 263,56€.
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 porté à 90 158,81 €, soit 1,80 € par part.
En 2025, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 3 702,49 € soit un montant par part de 0,07 €.

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 (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
LE MANS (72) - 10-12-14 rue Gambetta	26/07/2013	9	8
BORDEAUX (33) - 20-22 cours de la Somme	04/10/2013	7	7

PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra	25/09/2013	15	11
MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	31/07/2014	9	9
ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez	25/11/2014	18	16
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/01/2015	9	8
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	26/02/2015	11	10
SAINT-BRIEUC (22) - 2, boulevard Charner	26/04/2016	3	2
TOTAL		81	71

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PIERRE est propriétaire de 8 actifs immobiliers en centre-ville du Mans, Bordeaux, Perpignan, Marseille, Royat, Narbonne et Saint-Brieuc.

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
LE MANS - 10,12,14 rue Gambetta	29/12/2011	726 m² (dont 364 m² de commerce et réserves)	1 030 000
BORDEAUX - 20-22 cours de la Somme	29/12/2011 30/11/2012	445 m² (dont 172 m² de commerce et réserves)	790 033
PERPIGNAN - 1, rue Subra	29/12/2011	609 m² (dont 88 m² de commerce et 12 m² de balcons)	1 100 000
MARSEILLE - 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	652 m² (dont 315 m² de commerce)	1 009 744
ROYAT - 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	1 231 m² (dont 343 m² de commerce)	937 955
MARSEILLE - 3, rue Colbert	26/12/2012	567 m²	1 273 086
NARBONNE - 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	1 096 m² (dont 536 m² de commerce et 92 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	1 052 571
SAINT-BRIEUC - 2, boulevard Charner	17/12/2013	174 m²	84 754
TOTAL		5 501 m² (dont 1 819 m² de commerce et réserves et 104 m² de balcons et terrasses et 114 m² de cour	7 278 143 €

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	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	12,46	-	12,84	-	13,24	-	13,94	-	13,46	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,12	-	0,20	-	0,11	-
TOTAL DES REVENUS	12,46	100,00%	12,84	100,00%	13,37	100,00%	14,14	100,00%	13,58	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,51	-	1,55	-	1,60	-	1,62	-	1,70	-
Autres frais de gestion	1,10	-	1,11	-	1,05	-	1,24	-	1,42	-
Charges locatives non récupérées	2,43	-	2,98	-	3,77	-	3,57	-	3,52	-
Sous total CHARGES EXTERNES	5,04	40%	5,64	44%	6,42	48%	6,42	45,4%	6,63	48,9%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,30	-	0,06	-	0,29	-	0,88	-	0,14	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,30	2%	0,06	0%	0,29	2,2%	0,88	6,3%	0,14	1,1%
TOTAL DES CHARGES	5,34	43%	5,71	44,4%	6,71	50,2%	7,31	51,7%	6,78	49,9%
RESULTAT COURANT	7,12	57%	7,14	56%	6,66	49,8%	6,83	48,3%	6,80	50,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,07	1%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
RESULTAT	7,19	58%	7,14	56%	6,66	49,8%	6,83	48,3%	6,80	50,1%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,00	-	7,00	-	7,01	-	7,03	-	7,07	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	6,99	-	6,99	-	7,00	-	7,03	-	7,07	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,19	-	0,14	-	-0,36	-	-0,20	-	-0,27	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,49	-	2,63	-	2,26	-	2,07	-	1,80	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2025	680 331 €	339 553 €	85 107 €	49,91%

(1) Composés 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	2,31	2,49	2,63	2,26	2,07
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	7,00	7,00	7,02	7,03	7,07
Résultat de l'exercice	7,19	7,14	6,66	6,83	6,80
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,49	2,63	2,26	2,07	1,80

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	24 937 335	-	24 937 335
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 458 008	-	-3 458 008
- Achat d'immeubles	-	-	-
Travaux de restauration	-21 006 063	-	-21 006 063
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	473 264	-	473 264

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU
31 DECEMBRE 2025

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- La **valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2025
- La **valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- La **valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

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

En euros	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	430,73	430,46	-0,06%
Valeur de réalisation / part	394,29	383,04	-2,85%
Valeur de reconstitution / part	478,07	466,54	-2,41%

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	21 006 063	19 180 000	19 180 000	21 006 063	18 630 000	18 630 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 323 420	-	-	1 378 620
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	21 006 063	19 180 000	20 503 420	21 006 063	18 630 000	20 008 620
Travaux et agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	4 442	4 442	4 442	18 565	18 565	18 565
Liquidités nettes à investir	572 467	572 467	572 467	544 858	544 858	544 858
SOUS TOTAL	576 908	576 908	576 908	563 422	563 422	563 422
Commission de souscription	-	-	2 874 590	-	-	2 805 279
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 874 590	-	-	2 805 279
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	21 582 972	19 756 908	23 954 918	21 569 486	19 193 422	23 377 321
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108	50 108

FISCALITE 2025 POUR UNE PART
DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	13,49 €
- Frais et charges déductibles	-5,41 €
= Revenus fonciers nets	8,08 €
Produits financiers	0,25 €
Rappel Dividende	7,07 €

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

Revenu imposable : 6,80 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE
ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

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

Disposition de contrôle interne :

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

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

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

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

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

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

La durée statutaire de la SCPI URBAN PIERRE arrive à son terme le 8 août prochain. Dans cette perspective, nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte afin de statuer sur les différentes options envisageables : soit la prorogation de la durée de vie de la Société, soit la dissolution entraînant la liquidation de la Société.

A travers ce rapport spécial, nous souhaitons partager avec vous notre analyse, d'une part, sur le contexte politique et économique actuel et, d'autre part, sur l'état du marché immobilier français. La transmission de ces clés de lecture nous paraît essentielle à la compréhension des enjeux de la dissolution, entraînant la liquidation. En effet, il vous reviendra en votre qualité d'associés, réunis en Assemblée Générale Mixte, de décider de l'avenir de votre SCPI.

1) Le contexte politique et économique actuel et le marché immobilier français

Le climat politique s'inscrit dans un environnement incertain, où les marges de manœuvre de l'exécutif apparaissent limitées, notamment pour des raisons économiques. Ce contexte pèse sur la confiance et peut conduire certains investisseurs à différer leurs décisions d'investissement.

Ce climat est peu propice à la reprise d'un marché immobilier déjà ralenti, avec des volumes de transactions en retrait. Depuis 2024, le marché immobilier connaît un net ralentissement. En 2025 le nombre de transaction immobilière s'établit à 945 000 ce qui demeure en retrait par rapport aux niveaux historiques. Le financement des acquisitions a été l'un des principaux facteurs de la baisse des transactions. L'augmentation rapide des taux d'intérêt qui ont dépassé les 4 % début 2024 et est demeuré depuis supérieur à 3% a constitué un frein majeur.

Par ailleurs, les tensions et conflits au Moyen-Orient ont des répercussions en France que ce soit sur les niveaux de taux d'emprunt ou bien sur des tensions inflationnistes.

Ces dernières tendances constituent des facteurs de dégradation du marché immobilier.

Dans ce contexte, les conditions ne nous semblent pas réunies pour procéder à une vente du patrimoine de la SCPI dans des conditions optimales. Un report de la liquidation du patrimoine apparaît plus raisonnable, le temps que la liquidité du marché et la visibilité des éléments macro-économiques s'améliorent. L'élection présidentielle de 2027 pourrait être l'élément charnière rétablissant la stabilité.

Compte tenu de l'analyse du marché immobilier ainsi que de la situation économique et politique, la Société de Gestion estime qu'il serait préférable de prolonger la durée de vie de la Société de deux ans, soit jusqu'au 8 août 2028.

2) La prorogation de la durée de vie de la SCPI

Afin de mieux comprendre les implications de la prorogation de la durée de vie, il convient d'en examiner les principaux aspects juridiques ainsi que les impacts sur le patrimoine de votre SCPI.

a) Aspects juridiques

La prorogation de durée de vie de la SCPI implique la modification de la durée de vie de la Société, telle qu'elle figure dans les Statuts, avec modification de l'article V « Durée ». Les autres articles desdits Statuts demeurent inchangés. Les obligations de la Société de Gestion restent inchangées : mise en œuvre de la politique d'investissement et conduite des opérations d'acquisition, d'arbitrage et de cession ; gestion administrative, comptable et financière de la SCPI, incluant l'encaissement des revenus, le règlement des charges et la gestion de la trésorerie ; établissement des comptes et des documents réglementaires, préparation du rapport annuel et des informations périodiques destinées aux associés ; convocation et organisation des assemblées générales, exécution des décisions sociales et tenue des registres ; information des porteurs et, le cas échéant, proposition de mise en distribution d'acomptes sur dividende ; enfin, soumission à l'assemblée générale des associés, après avis du conseil de surveillance, des projets de vente d'immeubles et de leurs conditions financières. L'ensemble de ces attributions demeure inchangé par l'effet de la prorogation.

La décision relative à la dissolution de la SCPI serait, quant à elle, reportée à 2028, dans des conditions similaires à celles présentées en seconde partie du présent rapport spécial.

b) Patrimoine et activité de la SCPI

Si l'Assemblée Générale opte pour la prorogation de la durée de vie de la Société, URBAN PREMIUM, en sa qualité de Société de Gestion, continuera de remplir ses obligations, notamment l'entretien continu du patrimoine, la mise en location des appartements et la gestion des affaires courantes. La

distribution de dividendes serait maintenue.

Par ailleurs, la Société de Gestion disposera également de la possibilité d'étudier des cessions, sous réserve que celles-ci constituent de réelles opportunités pour la SCPI. Pour permettre ces cessions anticipées, une résolution a été ajoutée à l'ordre du jour (N°9).

3) La Dissolution de la SCPI

Dans le cas où vous ne souhaitez pas proroger la durée de vie de la Société, l'option de dissolution entraînant la liquidation s'offre à vous.

a) Aspects juridiques

Les résolutions relatives à la dissolution ont pour objet d'éviter toute situation de blocage juridique si, la résolution de prorogation de la durée de vie n'était pas adoptée.

Dans le cas de la dissolution, et conformément à l'article XXVIII des Statuts, il serait mis fin aux fonctions de la société de gestion à compter du jour de la dissolution. Il conviendra désormais de nommer URBAN PREMIUM en qualité de liquidateur amiable.

Nous vous soumettons donc à ce titre une résolution tendant à prononcer la dissolution de la Société, à nommer URBAN PREMIUM en qualité de liquidateur amiable, et à fixer les modalités de la liquidation.

Dans le cadre de la dissolution, entraînant liquidation, nous vous soumettons également une autre résolution portant sur la rémunération du liquidateur. Celle-ci est composée :

- d'une commission de gestion globale de 12 % TTI (toutes taxes incluses – exonérée de TVA), comprenant :

- 6 % TTI pour la gestion administrative de la société et la distribution des bénéfices,

- 6 % TTC (soit 5 % HT) sur les produits locatifs et financiers au titre de la gestion opérationnelle des actifs et de la trésorerie,

- ainsi que de commissions relatives aux cessions de parts le cas échéant, Ces rémunérations correspondent à celles déjà versées à la Société de Gestion et prévues par les Statuts.

Compte tenu du travail supplémentaire nécessaire à la mise en vente et la cession des actifs, il est également prévu que la commission de liquidation comprenne une commission de cession immobilière de 0,6 % TTI sur le prix de vente net vendeur.

Ces modalités sont conformes aux usages de place et aux pratiques courantes pour ce type d'opérations.

Enfin, une résolution technique relative aux formalités de publicité et de dépôt complète l'ordre du jour.

b) Patrimoine et activité de la SCPI

Si l'assemblée générale acte la dissolution de la SCPI, URBAN PREMIUM, en sa qualité de liquidateur, procédera au choix d'un ou plusieurs commercialisateurs qui se chargeront de la mise en vente des immeubles en bloc ou lot par lot.

Pour rappel, la vente d'un immeuble en bloc permet de vendre généralement plus rapidement qu'à la découpe mais à un prix décoté. De plus, lors d'une vente à la découpe (lot par lot), les appartements libres de toute occupation ont une valeur plus élevée qu'un appartement occupé par un locataire.

Le liquidateur arbitrera entre ces deux méthodes en fonction du prix et des délais de vente dans l'intérêt des associés

Toutefois, dans l'environnement économique actuel et compte tenu des évolutions du marché immobilier, aucune des deux alternatives décrites ci-dessus n'est à exclure et la décision sera arrêtée après consultation du marché en fonction des retours des commercialisateurs.

Le Liquidateur arrêtera ses choix et les présentera au Conseil de Surveillance qui donnera son avis.

Au fur et à mesure des ventes réalisées, le boni de liquidation résultant de la cession des actifs sera versé aux associés sous la forme de plusieurs acomptes.

4) Conclusion

La décision de proroger ou de dissoudre la Société dépendra de votre vote. Néanmoins, nous considérons que les conditions actuelles ne sont pas favorables à une dissolution immédiate et nous préconisons la prorogation de la durée de vie de la Société URBAN PIERRE pour deux années. Le patrimoine de la SCPI serait ainsi liquidé à l'issue de cette période de prorogation, soit à compter du 8 août 2028 sur décision de l'Assemblée Générale Mixte.

Quelle que soit la décision de l'Assemblée Générale Mixte, les équipes d'URBAN PREMIUM se mobiliseront et feront tous leurs meilleurs efforts pour mener à bien leur mission de gestion de votre SCPI.

Par ailleurs, dans le cadre de la prorogation de la durée de la société et pour permettre la cession des actifs, nous proposons la résolution suivante : Résolution N° XII - 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 en prévision de sa liquidation sans

limite de seuils au cours des trois années qui précèdent le terme de la période statutaire de la SCPI.

Dans ce contexte, il vous est proposé d'autoriser la cession des actifs de votre SCPI, 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.

Cette proposition de modification sera applicable dans le cas d'une prorogation de la durée de vie de la SCPI.

Cette résolution deviendrait caduque dans le cas où la dissolution serait actée.

Enfin, nous vous proposons une résolution extraordinaire pour mettre à jour les Statuts suites à l'ordonnance de 2025

Résolution N° XIII - **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 mettre à jour les statuts de la société en supprimant l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI tel qu'il résulte de ladite ordonnance.

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.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

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 d'une part, et dans le cadre de la liquidation de la SCPI URBAN PIERRE d'autres part.

Le Conseil s'est réuni 26 mars 2026 pour :

- Examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025 ;
- Préparer l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la dissolution de la Société, sur la nomination d'un liquidateur, sur la fixation de sa rémunération, ainsi que, le cas échéant, sur la prorogation de la durée de vie de la Société.

I – Examen de l'activité et des 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, le patrimoine, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2025 et les perspectives 2026.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE 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'exercice 2025, la SCPI URBAN PIERRE a maintenu le taux d'occupation financier moyen de son patrimoine à un niveau de 89,2%.

Au titre de l'exercice 2025, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE s'élève à 340 777,78 €. Le total des acomptes sur dividendes distribués au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 354 263,56 €. Le report à nouveau au terme de l'année 2025 sera ainsi porté à 90 158,81 € soit 1,80 €/part.

II – Dissolution/Prorogation de la SCPI

Le terme de la SCPI URBAN PIERRE étant fixé au 8 août 2026, les membres du Conseil de Surveillance soutiennent la proposition de la société de gestion de proroger la durée de vie de la SCPI.

En effet le contexte économique en berne ainsi que la faiblesse des transactions immobilières nous laissent penser que le momentum de liquidation de la SCPI est défavorable.

Ainsi la dixième résolution de l'assemblée générale permettrait de reporter au 8 août 2028 le terme de vie de la société.

A titre subsidiaire, si la prorogation de la société n'est pas adoptée, il est proposé la dissolution de la société, celle-ci arrivant au terme de la durée de vie fixée par les Statuts.

Dans le cas où la dissolution serait votée, les membres ont relevé que la Société de Gestion avait pris soin de préciser que la mise en vente du patrimoine immobilier pourrait être engagée.

Votre Conseil a noté que le Liquidateur serait URBAN PREMIUM conformément aux stipulations prévues par les Statuts.

Une résolution concernant la rémunération de URBAN PREMIUM en sa qualité de liquidateur est proposée à l'adoption conformément à l'article XXVIII des Statuts. Cette rémunération reprend la rémunération prévue actuellement par les Statuts à laquelle s'ajoute une commission d'arbitrage qui se justifie par le travail nécessaire supplémentaire à réaliser pour vendre le patrimoine de votre SCPI.

En conséquence, les membres du Conseil de Surveillance ont pris connaissance du projet de résolutions proposé par la Société de Gestion.

Les membres du Conseil de Surveillance donnent donc un avis favorable au principe de la prorogation de la Société et ne formulent aucune observation particulière sur les résolutions soumises au vote des associés.

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

Le 26 mars 2026

Pour le Conseil de Surveillance

M. Philippe DUPONT

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 PIERRE 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 PIERRE,

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 PIERRE 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 S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE 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 PIERRE,

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, deux 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 ;
- 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 85 107,46 €.

Paris La Défense
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	21 006 063,38	19 180 000,00	21 006 063,38	18 630 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	21 006 063,38	19 180 000,00	21 006 063,38	18 630 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	21 006 063,38	19 180 000,00	21 006 063,38	18 630 000
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	4 441,61	4 441,61	18 564,92	18 564,92
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	4 441,61	4 441,61	18 564,92	18 564,92
Créances				
Locataires et comptes rattachés	361 715,13	361 715,13	409 660,94	409 660,94
Provisions pour dépréciation des créances	-118 683,16	-118 683,16	-125 836,97	-125 836,97
Autres créances	429 372,14	429 372,14	608 883,77	608 883,77
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	16 330,83	16 330,83	6 494,35	6 494,35
Créances Fiscales	5 990,14	5 990,14	6 097,10	6 097,10
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	407 051,17	407 051,17	596 292,32	596 292,32
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	672 404,11	672 404,11	892 707,74	892 707,74
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	450 245,26	450 245,26	286 010,06	286 010,06
SOUS-TOTAL 3	450 245,26	450 245,26	286 010,06	286 010,06
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 127 090,98	1 127 090,98	1 197 282,72	1 197 282,72
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-67 228,77	-67 228,77	-63 174,76	-63 174,76
Dettes d'exploitation	-85 267,23	-85 267,23	-89 535,25	-89 535,25
Dettes diverses	-397 686,71	-397 686,71	-481 068,99	-481 068,99
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscale	-46 760,47	-46 760,47	-52 529,85	-52 529,85
Locataires créditeurs	-13 723,17	-13 723,17	-15 010,95	-15 010,95
Associés, dividendes à payer	-90 425,62	-90 425,62	-95 841,46	-95 841,46
Créditeurs divers	-246 777,45	-246 777,45	-317 686,73	-317 686,73
SOUS-TOTAL 4	-550 182,71	-550 182,71	-633 779,00	-633 779,00

TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-550 182,71	-550 182,71	-633 779,00	-633 779,00
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-81,23	-81,23
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-81,23	-81,23
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 582 971,65	-	21 569 485,87	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	19 756 908,27	-	19 193 422,49

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

	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	21 082 941,00	-	-	21 082 941,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	3 854 394,00	-	-	3 854 394,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 458 007,94	-	-	-3 458 007,94
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	396 386,06	-	-	396 386,06
Ecarts 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	113 441,89	-9 797,30	-	103 644,59
SOUS-TOTAL 3	113 441,89	-9 797,30	-	103 644,59
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	340 777,78	340 777,78
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-354 263,56	-354 263,56
Résultat de l'exercice 2024	342 461,94	-342 461,94	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-352 259,24	352 259,24	-	-
SOUS-TOTAL 4	-9 797,30	9 797,30	-13 485,78	-13 485,78
TOTAL GENERAL	21 582 971,65	-	-13 485,78	21 569 485,87

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

Néant

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	693 043,19	-	659 648,52	-
Charges facturées	38 271,00	-	61 406,50	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	5 526,28	-	14 978,71	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		736 840,47		736 033,73
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	38 271,00	-	61 406,50	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 089,25	-	48 033,83	-
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	38 668,81	-	52 203,11	-
Commissions et honoraires	14 504,24	-	12 615,84	-
Frais de contentieux	12 945,51	-	12 713,96	-
Impôts et taxes	78 474,20	-	50 769,77	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		216 953,01		237 743,01
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		519 887,46		498 290,72
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	4 816,32	-	38 398,69	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	178,71	-	4,73	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		4 995,03		38 403,42
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	81 125,37	-	85 107,46	-
Honoraires	32 694,50	-	28 009,17	-
Frais d'assemblée et de conseils	9 978,42	-	10 382,87	-
Services bancaires	681,56	-	695,25	-
Cotisations et contributions	11 057,12	-	11 086,76	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	49 133,06	-	45 552,50	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	7 612,33	-	20 781,50	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		192 282,36		201 615,51
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		-187 287,33		-163 212,09
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	9 861,81	-	5 699,15	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		9 861,81		5 699,15
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		9 861,81		5 699,15
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	-	-	-	-
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]		342 461,94		340 777,78

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable

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

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

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

Faits marquants

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

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

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

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

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'infla-

tion, 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.

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 arrê- tées 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 : 21 006 063,38 €
- Immobilisations en cours : - €
- Immobilisations incorporelles nettes : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

- Solde du compte au 31 décembre 2025 : 18 564,92 €
- Dépôt de garantie - Cautionnements versés : 18 564,92 €
- Amortissement frais augmentation de capital : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 205 690,57 €
- Locataires douteux : 203 970,37 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -125 836,97 €
- Fournisseurs débiteurs : 6 494,35 €
- Créances fiscales : 6 097,10 €
 - dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés : -709,64 €
- Associés sur augmentation de capital : - €
- Débiteurs divers : 596 292,32 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 286 010,06 €

Provisions générales pour risques et charges

Provisions générales pour risques et charges : - €

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 63 174,76 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs : 7 316,44 €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 82 218,81 €

Dettes diverses

- Clients créditeurs 15 010,95 €
- Dettes sur immobilisations -€
- Dettes fiscales 52 529,85 €
- Associés 95 841,46 €
- dont dividendes du 4ème trimestre : -88 299,98 €
- dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement

- des successions : -7 541,48 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) -317 686,73 €
- Autres dettes diverses - €

Compte de régularisation actif et passif

- Produits constatés d'avance -€

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	21 006 063 €	-	-	21 006 063 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	4 442 €	14 123 €	-	18 565 €
Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	118 683 €	45 553 €	-38 399 €	125 837 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	3 854 394 €	-
Frais constitution	-	4 567 €
Frais acquisitions	-	503 645 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 949 796 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	396 386 €	-

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 103 644,59 €

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 340 777,78 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 266 073,48 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à : 88 190,08 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 90 158,81 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2025 les produits constatés d'avance s'établissent à 81,23 €.

Autres engagements hors bilan

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 659 648,52 €
- les charges et taxes refacturées : 61 406,50 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 14 978,71 €
- les transferts de charges : - €

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. 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 : 61 406,50 €
 - dont charges récupérables : -€
 - dont taxes récupérables : 61 406,50 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ... 48 033,83 €
- les gros travaux et réparations : -€
- le poste « autres charges immobilières » : 128 302,68 €
 - dont taxes non récupérables : 50 769,77 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées ... 52 203,11 €
 - dont frais d'actes et de contentieux 12 713,96 €
 - dont les honoraires de relocation : 7 887,98 €
 - dont honoraires d'expertise -€
 - dont honoraires divers 4 727,86 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises pour risques et charges : 38 398,69 €
- les autres produits : 4,73 €
- les transferts de charges : -€

Charges d'exploitation de la Société

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 : 85 107,46 €

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

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 955,55 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 13 009,17 €
- de frais d'actes et contentieux -€
- des honoraires divers 15 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) 7 382,87 €
- de frais postaux 3 000,00 €

- de services bancaires. 695,25 €
- du coût du dépositaire 10 400,00 €
- de la cotisation AMF 185,71 €
- de la CFE 501,05 €
- des jetons de présence -€
- des pertes sur créances irrécouvrables. 10 445,08 €
- de la TVA non récupérable. 10 334,93 €
- des charges de gestions courantes. 1,49 €

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 : 45 552,50 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers 5 699,15 €

Charges financières

Elles sont constituées principalement par :

- charges d'intérêts des emprunts - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

Adresse	Date d'acquisition	Surface	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
LE MANS (72) - 10-12-14, rue Gambetta	29/12/2011	726 m ² (dont 364 m ² de commerce et réserves)	1 030 000	1 372 634	2 402 634	23/05/2012	26/07/2013	-
BORDEAUX (33) - 20-22, cours de la Somme	29/12/2011	445 m ² (dont 172 m ² de commerce et réserves)	790 033	1 137 594	1 927 627	19/12/2011	04/10/2013	-
PERPIGNAN (66) - 1, rue Subra	29/12/2011	609 m ² (dont 88 m ² de commerce)	1 100 000	1 718 355	2 818 355	24/05/2012	25/09/2013	-
MARSEILLE (13) - 3, rue Colbert	26/12/2012	567 m ²	1 273 086	1 609 338	2 882 424	01/07/2013	26/01/2015	-
MARSEILLE (13) - 1, boulevard de la Libération	26/12/2012	652 m ² (dont 315 m ² de commerce)	1 009 744	1 367 451	2 377 195	15/04/2013	31/07/2014	-
NARBONNE (11) - 22, boulevard Gambetta	27/12/2012	1 096 m ² (dont 536 m ² de commerce)	1 052 571	2 185 459	3 238 030	09/09/2013	26/02/2015	-
ROYAT (63) - 2, boulevard Vaquez	27/12/2012	1 231 m ² (dont 343 m ² de commerce)	937 955	3 791 731	4 729 686	21/05/2013	25/11/2014	-
SAINT-BRIEUC (22) - 4, boulevard Charner	17/12/2013	174 m ²	84 754	545 358	630 112	07/03/2014	26/04/2016	-
TOTAL	-	7 674	7 278 143	13 727 920	21 006 063	-	-	18 630 000

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

- Prorogation de la durée de vie de la Société,
- Cession des actifs de la société,
- A titre subsidiaire, dissolution de la Société, désignation d'un liquidateur, détermination de ses pouvoirs et obligations,
- A titre subsidiaire, rémunération du liquidateur,
- 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 donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

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 :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 103 644,59 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 340 777,78 €
- Total bénéfice distribuable : 444 422,37 €

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 354 263,56 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 90 158,81 € représentant 1,80 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 7,07 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

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 21 569 485,87 €, soit 430,46 € par part,
- La valeur de réalisation de 19 193 422,49 €, soit 383,04 € par part
- La valeur de reconstitution de 23 377 321,01 €, soit 466,54 € 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 – 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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Prorogation de la durée de vie de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de proroger la durée de vie de la Société de 2 ans, soit jusqu'au 8 août 2028 inclus.

Les obligations de la Société de Gestion restent inchangées, en sa qualité de Société de Gestion, URBAN PREMIUM, continuera de remplir ses obligations, notamment l'entretien continu du patrimoine, la mise en location des appartements et la gestion des affaires courantes.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne tout pouvoir à la Société de Gestion pour modifier l'article V – Durée dans l'hypothèse où la prorogation de la Société est adoptée et faire toute formalité nécessaire.

DIXIÈME RÉSOLUTION – Cession des actifs de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir :

- rappelé que l'article R214-157 du COMOFI, autorise la Société à céder une partie de ses actifs immobiliers en prévision de sa liquidation sans limite de seuils au cours des trois années qui précèdent le terme de la période statutaire de la SCPI,
- 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 à procéder à la cession des actifs immobiliers de la SCPI, 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 et ce, sans limitation de montant, 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 comptes 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 comptes 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 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.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution deviendra caduque en cas d'approbation de la dissolution de la société telle que prévue à la onzième résolution.

ONZIÈME RÉSOLUTION – A titre subsidiaire, dissolution de la Société, désignation d'un liquidateur, détermination de ses pouvoirs et obligations,

A titre subsidiaire, si la neuvième résolution relative à la prorogation de la Société n'est pas adoptée et compte tenu du fait que la durée de vie de la Société expire au 8 août 2026, l'Assemblée Générale prend acte du fait que :
- La Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 8 août 2026,

L'Assemblée Générale décide donc la dissolution de la Société à compter du 8 août 2026, et sa liquidation sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1832 et suivants du Code Civil. La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La dénomination sociale sera suivie de la mention « société en liquidation ». Cette mention, ainsi que le nom du liquidateur, devront figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Le siège de la liquidation est fixé au 160 boulevard Haussmann – 75008 PARIS.

Pendant la phase de liquidation de la Société, le Conseil de Surveillance continuera d'exercer sa mission dans les conditions prévues par les Statuts de la Société et par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article XXVIII des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter du 8 août 2026 et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation URBAN PREMIUM dont le siège est sis 160, boulevard Haussmann – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 521 473 017.

Si URBAN PREMIUM vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à son remplacement, dans le mois, par la collectivité des associés convoquée en assemblée générale ou consultée par écrit à cet effet. URBAN PREMIUM comme tout autre liquidateur qui viendrait à être nommé en remplacement et sous les seules restrictions visées par les Statuts, disposera des pouvoirs les plus étendus suivant la loi et les usages du commerce pour mettre fin aux opérations en cours, réaliser tous les éléments d'actif, payer le passif et répartir le solde en espèces entre les associés, en proportion de leurs droits.

Il jouira notamment des pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- Continuer l'exploitation sociale en vue de mener à bonne fin les opérations en cours et entreprendre, s'il y a lieu, toutes les opérations nouvelles nécessaires à l'exécution d'opérations anciennes, en ce compris notamment la conclusion de tout nouveau bail ou avenant en vue de la location du patrimoine immobilier de la Société dans l'attente de leur cession dans le cadre de la liquidation, ainsi que la réalisation de tous travaux jugés nécessaires ;
- Vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques, sans aucune formalité de justice ou autorisation préalable de l'Assemblée, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'il 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 ;
- Percevoir toutes sommes dues à la Société, payer toutes dettes sociales, se faire ouvrir tous comptes, signer, endosser, accepter et acquitter tous chèques et effets de commerces, régler et arrêter tous comptes ;
- Plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

En outre, il sera soumis à toutes les obligations attachées à son mandat et, notamment il devra :

- Procéder à toutes les formalités de publicité prévues par la loi, selon les formes et délais prescrits ;
- Convoquer à l'assemblée des associés dans les délais légaux pour l'appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos le jour de la dissolution, en cours de liquidation et à la clôture de celle-ci ;
- Présenter à chaque assemblée, convoquée par lui, un rapport sur la

situation de la Société, les opérations de liquidation ou toute modification statutaire qu'il jugera utile à la liquidation.

L'Assemblée Générale reconnaît que la présente résolution est adoptée sous condition suspensive de l'adoption de la onzième résolution ci-dessous.

Dans le cas où la neuvième et la dixième résolution sont adoptées, l'Assemblée Générale prend acte que la présente onzième résolution sera caduque, la durée de vie de la société étant prorogée jusqu'au 8 août 2028 inclus.

DOUZIÈME RÉSOLUTION – A titre subsidiaire, rémunération du liquidateur

A titre subsidiaire, si la neuvième résolution relative à la prorogation de la Société n'est pas adoptée et compte tenu du fait que la durée de vie de la Société expire au 8 août 2026, l'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la Société, URBAN PREMIUM percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation facturée à la Société comprenant :

- Une commission de gestion de 12% TTI, calculée comme suit :
 - 6% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C 1^{er} et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
 - 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux ;

- Une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 0,6% TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier. Dans le cadre de cessions de parts, il sera par ailleurs facturé, une commission de cession de parts calculée comme suit :

- Lorsque la cession n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 100 euros HT, soit 120 euros TTC au taux actuel de TVA. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} janvier 2011, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).
- Lorsque la cession des parts intervient dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra une commission de 2% HT (soit 2,40% TTC au taux actuel de TVA). Les frais de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront également à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droits.

URBAN PREMIUM a fait savoir au titre de ses fonctions le liquidateur qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire l'exercice des dites fonctions.

Dans le cas où la neuvième et la dixième résolution sont adoptées, l'Assemblée Générale prend acte que la présente douzième résolution sera caduque, la durée de vie de la société étant prorogée jusqu'au 8 août 2028 inclus.

TREIZIÈME 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 Générale

- Alinéa 2 – Assemblée Générale 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.

QUATORZIÈME 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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés). Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000€ (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

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

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert. Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99