



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI MALRAUX

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
ayant reçu le visa n°12-25 de l'AMF en date du 20/11/2012

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 : 521 473 017



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

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

Politique d'investissement

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère au cœur des secteurs sauvegardés ainsi que dans les quartiers anciens des villes de France.

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

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 12-25 en date du 20/11/2012.

Date de création : 13/10/2011

Date d'expiration : 12/10/2026

Numéro RCS : Paris 535 298 715

L'exercice social a une durée de douze mois.

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Frédéric BODART

M. Claude BOISSELET

M. Jean-Christophe GINET

M. Serge DELOBEL

M. Alfazazi DOUFAYE

M. Bernard LE BRETON

M. Hubert POULIQUEN

■ Commissaires aux Comptes

Titulaire

KPMG Audit représentée par M. Pascal LAGAND

Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS

LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

49 rue de Châteaudun – 75009 PARIS

■ Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

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

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO EN BREF

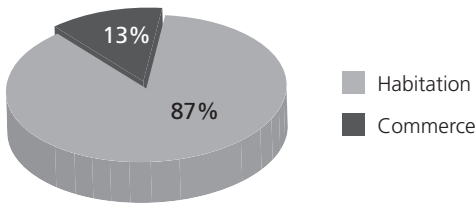
Situation au 31/12/2025

Date de création	13/10/2011
Régime	Malraux
Nombre de parts	43 501
Nombre d'associés	627
Capital	18 200 383 €
Valeur de réalisation*	16 865 438,60 € (387,70 € par part)
Valeur de reconstitution*	20 568 748,41 € (472,83 € par part)
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	4 605
Nombre de logements	73
Nombre de commerces	7
Nombre de places de parking	12
Nombre de locataires effectifs	74
Nombre de locataires cibles	80
Taux d'occupation financier moyen	90%
Résultat par part	5,37 €
Dividende brut par part	5,40 €
Dividende net par part	5,40 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	1,09 €

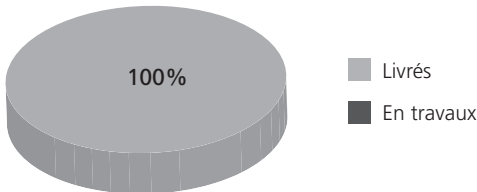
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

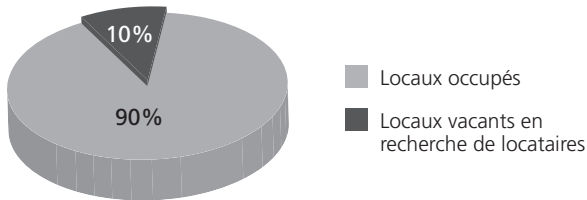
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



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



• Taux d'occupation financier



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	513 009	11,79	543 438	12,49
dont loyers	497 479	11,44	501 596	11,53
Charges	285 522	6,56	309 849	7,12
Résultat	227 487	5,23	233 589	5,37
Bénéfice distribuable	309 934	7,12	282 517	6,49

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 200 383	418,39	18 200 383	418,39
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	18 437 214	423,83	18 435 897	423,80
Immobilisations locatives	18 260 458	419,77	18 260 458	419,77
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	43 501	-	43 501	-
Nombre d'associés	622	-	627	-
Capitalisation	21 185 351	-	21 185 351	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	17 110 000	-	16 690 000	-
Valeur comptable	18 437 214	423,83	18 435 897	423,80
Valeur de réalisation	17 286 755	397,39	16 865 439	387,70
Valeur de reconstitution	20 985 620	482,42	20 568 748	472,83
Surface du patrimoine (m²)	4 605	-	4 605	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	90,0%	-	90,0%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	261 006	6,00	234 905	5,40
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :

Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	-
PARIS	0%	-
PROVINCE	100%	16 690 000,00 €
ETRANGER	0%	-
Total	100%	16 690 000,00 €

Valeur vénale par type de locaux :

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	86,94%	14 510 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	13,06%	2 180 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	16 690 000,00 €

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'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs. Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs. Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales. En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent. Le conflit entre les Etats-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

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

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine. Concernant l'activité de l'année 2025, il y a eu 22 libérations d'appartements et 24 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 est de 95 %. Le taux d'occupation financier sur l'année 2025 est de 90 %.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé. La date d'expiration de la SCPI étant le 12/10/2026, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée en septembre 2026 afin d'entamer la dissolution et d'acter la mise en liquidation du patrimoine. La SCPI poursuivra le versement des acomptes sur dividende à chaque trimestre de l'année 2026.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO

Votre investissement est éligible au dispositif Malraux, dans le cadre de la réglementation fiscale en vigueur l'année de la souscription. Vous bénéficiez

d'une réduction d'impôt imputable sur l'imposition des revenus dès l'année de souscription, en contrepartie d'un engagement de conservation de vos parts pendant 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI (durée de blocage 16 ans). Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés ⁽¹⁾	609	616	618	622	627
Nombre de parts	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501
Nouvelles parts souscrites ⁽²⁾	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39	18 200 383,39
Prime d'émission en euros	2 952 012	2 952 012	2 952 012	2 952 012	2 952 012
Prime de fusion en euros	32 955,50	32 955,50	32 955,50	32 955,50	32 955,50
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50	21 342 389,50
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 31/12/2016.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	6,00	6,00	6,00	6,00	5,40
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,08%
RAN cumulé	2,26	2,27	1,90	1,12	1,09

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

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

Année	Nombre de parts cédées*	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens**	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	20	-
2025	-	-	-	N/S	340	-

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

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2025

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

ARBITRAGES EN 2025

En 2025, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO n'a réalisé aucun arbitrage. Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

LIVRAISON DES ACTIFS ET SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
DINAN (22) - 22, rue Thiers	10/04/2014	7	7
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	30/07/2014	8	8
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	22/09/2014	17	13
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	28/02/2014	4	4
ARLES (13) - 18, place de la République	09/02/2016	6	6
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	Logement 30/06/2016 Commerce 04/10/2017	7	6
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	12/07/2016	13	12
BESANÇON (25) - 2-4-6, place Pasteur	28/06/2016	7	7
ALBI (81) - 2, rue du Castelvieu	19/07/2017	10	10
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	27/09/2017	1	1
TOTAL		80	74

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 233 588,65 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 234 905,40 €.

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 47 611,17 €, soit 1,09 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025 la SCPI URBAN PRESTIGIMMO détient 10 actifs immobiliers.

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	Résidentiel et commerce	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	745 000
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	Résidentiel	401 m²	649 000
NARBONNE (11) - 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	Résidentiel	867 m²	925 000
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	Résidentiel	et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	178 760
ARLES (13) - 18, place de la République	20/02/2014	Résidentiel et commerce	195 m²	780 000
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	Résidentiel et commerce	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	720 000
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	Résidentiel et commerce	754 m² (dont 470 m² de commerces)	528 217
BESANCON (25) - 2-4-6, place Pasteur	10/02/2015	Résidentiel	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	707 774
ALBI (81) - 2, rue du Castelvieu	30/06/2015	Résidentiel	418 m²	325 000
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	Résidentiel	442 m²	70 768
TOTAL		73 logements 7 commerces 12 parkings	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour 4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 629 519

EVOLUTION DU RESULTAT PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025		
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	11,24	-	11,55	-	11,60	-	11,76	-	521 649,12	11,99	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,20	-	0,01	-	1 063,75	0,02	-
TOTAL DES REVENUS	11,24	100,00%	11,55	100,00%	11,80	100,00%	11,77	100,00%	522 712,87	12,02	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	1,38	-	1,28	-	1,34	-	1,34	-	60 181,84	1,38	-
Autres frais de gestion	1,02	-	1,34	-	1,25	-	1,99	-	109 361,40	2,51	-
Charges locatives non récupérées	2,14	-	2,50	-	3,20	-	3,20	-	119 580,98	2,75	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,54	40,42%	5,12	44,34%	5,79	49,10%	6,54	55,57%	289 124,22	6,65	55,31%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissement net	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,47	-	0,32	-	0,38	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,47	4,20%	0,32	2,80%	0,38	3,21%	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	5,01	44,62%	5,45	47,15%	6,17	52,31%	6,54	55,57%	289 124,22	6,65	55,31%
RESULTAT COURANT	6,22	55,38%	6,11	52,85%	5,63	47,69%	5,23	44,43%	233 588,65	5,37	44,69%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	0,10	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-0,10	-0,89%	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	6,22	55,38%	6,00	51,97%	5,63	47,69%	5,23	44,43%	233 588,65	5,37	44,69%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	6,00	-	6,00	-	6,00	-	6,00	-	234 905,40	5,40	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,91	-	5,91	-	5,93	-	6,00	-	-	5,40	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,22	1,98%	-	0,04%	-0,37	-3,16%	-0,77	-	-1 316,75	-0,03	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,26	20,14%	2,27	19,63%	1,90	16,06%	1,12	-	47 611,17	1,09	-

(*) Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes ⁽¹⁾	Charges ⁽²⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2025	522 713 €	289 124 €	60 182 €	55,31%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	2,04	2,26	2,27	1,90	1,12
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	6,00	6,00	6,00	6,00	5,40
Résultat de l'exercice	6,22	6,00	5,63	5,23	5,37
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,26	2,27	1,90	1,12	1,09

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

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.

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	21 185 350,89	-	21 185 350,89
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	-2 797 065	-	-2 797 065
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-5 645 519	-	-5 645 519
- Travaux de restauration	-12 614 939,46	-	-12 614 939,46
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	127 827,43	-	127 827,43

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	423,83	423,80	-0,01%
Valeur de réalisation / part	397,39	387,70	-2,44%
Valeur de reconstitution / part	482,42	472,83	-1,99%

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	18 260 458	17 110 000	17 110 000	18 260 458	16 690 000	16 690 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 180 590	-	-	1 235 060
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	18 260 458	17 110 000	18 290 590	18 260 458	16 690 000	17 925 060
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	928	928	928	1 563	1 563	1 563
Liquidités nettes à investir	175 828	175 828	175 828	173 875	173 875	173 875
SOUS TOTAL	176 755	176 755	176 755	175 439	175 439	175 439
Commission de souscription	-	-	2 518 274	-	-	2 468 250
Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 518 274	-	-	2 468 250
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	18 437 214	17 286 755	20 985 620	18 435 897	16 865 439	20 568 748
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501	43 501

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,55 €
- Frais et charges déductibles	-4,19 €
= Revenus fonciers nets	6,36 €
Produits financiers	0,02 €
Rappel Dividende	5,40 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 5,37 €

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 POUR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

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

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

Modification statutaire relative à la cession des actifs de la SCPI ;

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

Modification statutaire relative à la cession des actifs de la SCPI

L'article R.214-157 du Code monétaire et financier autorise les SCPI à céder une partie de leurs actifs immobiliers 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.

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

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

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

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

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

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

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025. Le Conseil s'est réuni le 6 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025. Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2025 et les perspectives 2026. Les comptes individuels de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 90%. Au 31 décembre 2025, sur les 80 lots disponibles à la location, 74 étaient loués.

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 233 588,65 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 234 905,40 €, soit 5,40 €/part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de prélever la différence sur le compte de report à nouveau, qui sera ainsi porté à 47 611,17 € soit 1,09 € par part.

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

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

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

Le 6 mars 2026,
Pour le Conseil de Surveillance
M. Alain GRANGE CABANE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO - S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann – 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société URBAN PRESTIGIMMO,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PRESTIGIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne

sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 20 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO - 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 PRESTIGIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE **Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, 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 60 181,84 €.

Paris La Défense, le 20 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	18 260 458,46	17 110 000,00	18 260 458,46	16 690 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 260 458,46	17 110 000,00	18 260 458,46	16 690 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	18 260 458,46	17 110 000,00	18 260 458,46	16 690 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	927,67	927,67	1 563,35	1 563,35
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	927,67	927,67	1 563,35	1 563,35
Créances				
Locataires et comptes rattachés	272 724,16	272 724,16	293 851,88	293 851,88
Provisions pour dépréciation des créances	-113 374,31	-113 374,31	-153 415,55	-153 415,55
Autres créances	385 460,20	385 460,20	263 898,68	263 898,68
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	15 992,63	15 992,63	23 089,39	23 089,39
Créances Fiscales	12 296,29	12 296,29	12 130,37	12 130,37
Associés opération sur capital	-	-	740,65	740,65
Débiteurs divers	357 171,28	357 171,28	227 938,27	227 938,27
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	544 810,05	544 810,05	404 335,01	404 335,01
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	273 975,06	273 975,06	177 740,42	177 740,42
SOUS-TOTAL 3	273 975,06	273 975,06	177 740,42	177 740,42
TOTAL III - Actifs d'exploitation	819 712,78	819 712,78	583 638,78	583 638,78
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-68 370,86	-68 370,86	-68 063,24	-68 063,24
Dettes d'exploitation	-128 312,52	-128 312,52	-102 594,09	-102 594,09
Dettes diverses	-446 274,05	-446 274,05	-237 542,85	-237 542,85
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-19 986,82	-19 986,82	-36 998,48	-36 998,48
Locataires créditeurs	-22 860,14	-22 860,14	-27 607,30	-27 607,30
Associés, dividendes à payer	-65 254,60	-65 254,60	-57 154,14	-57 154,14
Créditeurs divers	-338 172,49	-338 172,49	-115 782,93	-115 782,93
SOUS-TOTAL 4	-642 957,43	-642 957,43	-408 200,18	-408 200,18
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-642 957,43	-642 957,43	-408 200,18	-408 200,18
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 437 213,81	-	18 435 897,06	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	17 286 755,35	-	16 865 438,60

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	18 200 383,39	-	-	18 200 383,39
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 984 967,50	-	-	2 984 967,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 797 065,00	-	-	-2 797 065,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	187 902,50	-	-	187 902,50
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	82 447,39	-33 519,47	-	48 927,92
SOUS-TOTAL 3	82 447,39	-33 519,47	-	48 927,92
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	233 588,65	233 588,65
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-234 905,40	-234 905,40
Résultat de l'exercice 2024	227 486,53	-227 486,53	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-261 006,00	261 006,00	-	-
SOUS-TOTAL 4	-33 519,47	33 519,47	-1 316,75	-1 316,75
TOTAL GENERAL	18 437 213,81	-	-1 316,75	18 435 897,06

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	497 479,45	-	501 596,01	-
Charges facturées	11 986,13	-	10 415,40	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	1 963,47	-	9 637,71	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	511 429,05	-	521 649,12
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 986,13	-	10 415,40	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 716,64	-	30 430,48	-
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	29 269,55	-	-20 246,87	-
Commissions et honoraires	17 298,25	-	20 909,47	-
Frais de contentieux	12 609,60	-	21 355,60	-
Impôts et taxes	52 503,54	-	56 716,90	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	139 383,71	-	119 580,98
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	372 045,34	-	402 068,14
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	960,95	-	19 800,53	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,51	-	924,38	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	962,46	-	20 724,91

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	58 435,34	-	60 181,84	-
Honoraires	28 260,00	-	28 006,67	-
Frais assemblée et de conseils	6 939,13	-	6 954,00	-
Services bancaires	-	-	1 159,00	-
Cotisations et contributions	9 505,37	-	12 935,33	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	37 111,25	-	59 841,77	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	5 887,18	-	21 189,54	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	146 138,27	-	190 268,15
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-145 175,81	-	-169 543,24
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	617,00	-	1 063,75	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	617,00	-	1 063,75
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	-	617,00	-	1 063,75
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	227 486,53	-	233 588,65

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 euros au 31 décembre 2024

- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles

- 0,00 euros au 31 décembre 2025

- 0,00 euros au 31 décembre 2024

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

- 0,00 euros au 31 décembre 2025

- 0,00 en euros au 31 décembre 2024

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

Faits marquants

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

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

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

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations

retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

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

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 18 260 458,46 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	18 260 458 €	-	-	18 260 458 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	927,67 €	636 €	-	1 563 €

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	-113 374 €	-59 842 €	19 801 €	-153 416 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

- 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 : 1 563,35 €
- Dépôt de garantie : 1 563,35 €
- Amortissement aug. de capital : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 25 203,91 €
- Locataires douteux : 268 647,97 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -153 415,55 €
- Fournisseurs débiteurs : 23 089,39 €
- Créances fiscales : 12 130,37 €
dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés : -7 199,00 €
- Associés sur augmentation de capital : 740,65 €
- Débiteurs divers : 227 938,27 €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 177 740,42 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. - €
- Intérêts courus non échus. - €
- Dépôts de garantie. 68 063,24 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs. 522,92 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). 102 594,85 €

Dettes diverses

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance). 27 607,30 €
- Dettes sur immobilisations. - €
- Dettes fiscales. 36 998,48 €
- Associés. 57 154,14 €
- dont dividendes du 4ème trimestre. 57 154,14 €
- dont dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions -10 415,40 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes). -90 657,85 €
- Autres dettes diverses. 206 440,78 €

Compte de régularisation actif et passif

- Produits constatés d'avance : - €

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission et de fusion	2 984 967,50 €	-
Frais constitution	-	2 000,09 €
Frais acquisitions	-	507 948,16 €
Frais fusion	-	32 053,75 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 255 063 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	187 902,50 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 48 927,92 €
Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 233 588,65 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 178 354,10 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à : 56 551,30 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 47 611,17 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2025, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 501 596,01 €
- les charges et taxes refacturées : 10 415,40 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 9 637,71 €
- les transferts de charges : - €

Charges immobilières

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 10 415,40 €
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : 17 362,10 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 30 430,48 €
- les gros travaux et réparations : - €

- le poste « autres charges immobilières » : 78 735,10 €
 - dont taxes non récupérables : 56 716,90 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : -20 246,87 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : 21 355,60 €
 - dont honoraires de relocation : 10 170,88 €
 - dont honoraires d'expertise : 6 200,00 €
 - dont honoraires divers : 4 538,59 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les reprises pour risques et charges : - €
- les autres produits : 20 724,91 €
- les transferts de charges : - €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2025 : 60 181,84 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 244,54 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 10 090,00 €
- de frais d'actes et contentieux : 416,67 €
- des honoraires divers : 17 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 4 954,00 €
- de frais postaux : 2 000,00 €
- de services bancaires : 1 159,00 €
- du coût du dépositaire : 12 308,33 €
- de la cotisation AMF : 150,00 €
- de la CFE et droits d'enregistrement : 477,00 €
- des jetons de présence : - €
- des pertes sur créances irrécouvrables : 7 242,43 €
- de la TVA non récupérable : 13 945,98 €
- des charges de gestions courantes : 1,13 €

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 : 59 841,77 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits financiers : 1 063,75 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

- Charges d'intérêts des emprunts : - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations locatives en 2025	Date de début des travaux	date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
DINAN (22) - 22, rue Thiers	14/11/2012	426 m² (dont 183 m² de commerces) et 70 m² de terrasses	745 000	866 724	1 611 724	09/12/2011	10/04/2014	-
BOURGES (18) - 41, rue Gambon	15/11/2012	401 m²	649 000	1 219 659	1 868 659	09/12/2011	30/07/2014	-
NARBONNE (11) 14, rue Charles et Henri Cros	31/01/2013	867 m² et 10 m² de locaux annexes et 8 m² de balcons et 13 m² de cour	925 000	2 314 088	3 239 088	27/10/2011	25/09/2014	-
PERIGUEUX (24) - 4, rue de la Bride	21/09/2013	195 m²	178 760	474 298	653 058	10/05/2011	28/02/2014	-
ARLES (13) 18, place de la République	20/02/2014	442 m² (dont 142 m² de commerces) et 45 m² de terrasses et 13 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 1 m² de locaux annexes	780 000	1 368 121	2 148 121	01/10/2013	09/02/2016	-
NIMES (30) - 66, boulevard Gambetta	25/06/2014	754 m² (dont 470 m² de commerces)	720 000	1 491 516	2 211 516	12/07/2013	30/06/2016	-
PERPIGNAN (66) - 3, rue de l'Ange	27/06/2014	622 m² (dont 162 m² de commerces) et 24 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 3 m² de locaux annexes et 6 m² de cour et 15 m² de terrasse	528 217	1 868 949	2 397 166	21/06/2013	12/07/2016	-
BESANCON (25) 2-4-6, place Pasteur	10/02/2015	418 m² et 10 m² de balcons	707 774	1 279 606	1 987 380	28/05/2014	28/06/2016	-
ALBI (81) - 2, rue du Castelvieu	30/06/2015	442 m²	325 000	1 600 197	1 925 197	20/05/2015	19/07/2017	-
ARLES (13) - 3-5, rue des Suisses	30/12/2015	38 m² et 2 m² de cellier et 34 m² de cour	70 768	147 783	218 551	14/09/2015	27/09/2017	-
TOTAL		4 605 m² (dont 957 m² de commerces) et 148 m² de balcons et terrasses et 37 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur et 16 m² de locaux annexes et 53 m² de cours	5 629 519	12 630 939	18 260 458	-	-	16 690 000

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO, 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

Assemblée Générale Ordinaire

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

Assemblée Générale Extraordinaire

- Cession des actifs de la société,
- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2025

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2025 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des conventions réglementées

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

TROISIÈME RÉSOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

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

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

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

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

- Résultat de l'exercice 2025 : 233 588,65 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 48 927,92 €
- Total Bénéfice distribuable : 282 516,57 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 234 905,40 € et la différence au report à nouveau soit 47 611,17 €.

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 18 435 897 €, soit 423,80 € par part,
- La valeur de réalisation de 16 865 438 €, soit 387,70 € par part
- La valeur de reconstitution de 20 568 748,41 €, soit 472,83 € 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 2025, 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.

Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉSOLUTION – Cession des actifs de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir :

- rappelé que l'article R214-157 du COMOFI, autorise la Société a cédé une partie de ses actifs immobiliers 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 a 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 courants,

elle procède à la gestion de trésorerie de la société,

elle contracte toutes les assurances nécessaires,

elle signe toutes les polices,

elle élit domicile selon les besoins,

elle passe et signe tous marchés et traités,

elle assure la gestion des biens de la Société,

elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,

elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,

elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,

elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,

elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,

elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,

elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

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

Nouvelle rédaction :

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;

elle recherche des associés nouveaux ;

elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;

elle autorise le nantissement des parts ;

elle veille à la bonne réalisation des investissements ;

elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières.

Elle décide de la cession des actifs immobiliers de la SCPI uniquement à la découpe aux meilleurs conditions et selon les modalités qu'elle jugera le plus favorable pour la SCPI en ce compris notamment vendre, soit de gré à gré, aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société, céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité en lien avec les actifs à céder et plus généralement faire tous actes d'administration, représenter la Société vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la cession des actifs sélectionnés par la Société de Gestion, et cela pour l'ensemble de son patrimoine de la SCPI et ce, sans limitation de montant autre que réglementaire,

elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;

elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, à tout compte de dépôts courants,

elle procède à la gestion de trésorerie de la société,

elle contracte toutes les assurances nécessaires,

elle signe toutes les polices,

elle élit domicile selon les besoins,

elle passe et signe tous marchés et traités,

elle assure la gestion des biens de la Société,

elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,

elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,

elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,

elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,

elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles en bloc et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,

elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,

elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. L'Assemblée Générale des associés est la seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'article XXIII – Assemblée Générales

Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...] »

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

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

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires

[...] »

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

L'assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des

fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

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

Article XXIII – Assemblée Générales

Alinéa 2 – Assemblées Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

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

Nouvelle rédaction :

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

ONZIÈME RESOLUTION - 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'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99