



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Rapport annuel Exercice 2025

SCPI SCELLIER BBC

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°11-37 de l'AMF en date du 18/10/2011

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 PATRIMOINE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « Scellier BBC ».

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 neufs ou assimilés répondant aux critères de performance énergétique du label « BBC » (Bâtiments Basse Consommation).

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principal non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans, assortie, d'un engagement complémentaire de 3 ans.

Visa AMF sur la note d'information :

n° 11-37 du 18/10/2011

Date de création : 24/10/2011

Date d'expiration : 23/10/2026

Numéro RCS : Paris 537 468 779

Siège social :

160 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Alain GRANGÉ-CABANE

Mme Carole HAEBERLE

M. Gérard BRUNETAUD

M. Pascal COTON

M. Sébastien MOULIS

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

49 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PATRIMOINE N°2 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
5. Comptes de l'exercice 2025	10
6. Ordre du jour et projets de résolutions	15

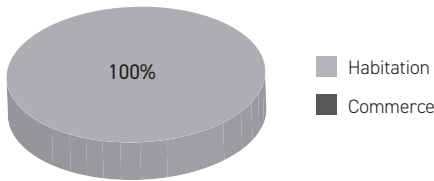
LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2025

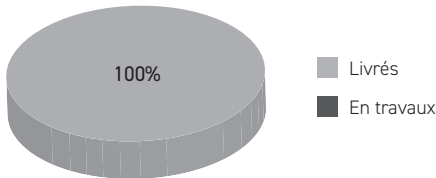
Date de création	24/10/2011
Régime	Scellier BBC intermédiaire
Nombre de parts	23 477
Nombre d'associés	180
Capital social	9 942 510€
Valeur de réalisation*	9 988 705 € 425,47 € par part
Valeur de reconstitution*	12 170 688 € 518,41 € par part
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 898 m² + 414 m² d'annexes
Nombre de logements	33 (du T1 au T4)
Nombre de commerces	0
Nombre de locataires effectifs	31
Nombre de locataires cibles	33
Taux d'occupation financier	96,3%
Résultat par part	5,74 €
Distribution brute par part	6,00 €
Distribution nette par part	5,96 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	3,07 €

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

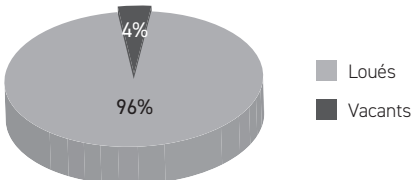
• Typologie d'actifs



• Actifs en travaux ou livrés (en % des valeurs vénales 2025)



• Taux d'occupation Financier



	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	290 084	12,36	293 233	12,49
dont loyers	286 185	12,19	288 444	12,29
Charges	143 000	6,09	158 437	6,75
Résultat	147 084	6,27	134 796	5,74
Bénéfice distribuable	217 506	9,26	212 849	9,07

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	9 942 510	423,50	9 942 510	423,50
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 150 934	432,38	10 144 868	432,12
Immobilisations locatives	9 906 163	421,95	9 906 163	421,95
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 477	-	23 477	-
Nombre d'associés	180	-	180	-
Capitalisation	11 578 824	-	11 578 824	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	9 770 000	-	9 750 000	-
Valeur comptable	10 150 934	432,38	10 144 868	432,12
Valeur de réalisation	10 014 771	426,58	9 988 705	425,47
Valeur de reconstitution	12 146 479	517,38	12 170 688	518,41
Surface du patrimoine (m²)	1 898	-	1 898	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	98%	-	96%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	139 453,38	5,94	140 862,00	6,00
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	9 750 000,00 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	9 750 000,00 €

Valeur vénale par type de locaux

Immobilisations corporelles et incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	9 750 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	9 750 000,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2025 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 PATRIMOINE 2

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

La SCPI URBAN PATRIMOINE 2 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 6 libérations d'appartements et 5 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2025 est de 94%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2025 est de 96,3%.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

La SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a effectué un transfert d'Administrateur de Biens au 1^{er} janvier 2026, en passant d'Esset à Foncia Property Management. La date d'expiration de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 étant le 23 octobre 2026, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée en octobre 2026 afin d'acter :

- Soit la dissolution de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 et ainsi la mise en liquidation du patrimoine,
- Soit la prorogation.

Un Conseil de Surveillance préparatoire sera convoqué en septembre 2026 dans le cadre de cette Assemblée Générale.

La SCPI URBAN PATRIMOINE 2 veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Il est rappelé que la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est une SCPI « Scellier intermédiaire ». Dans le cadre de votre souscription, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période. Concernant les souscriptions effectuées en 2011 et 2012, la période initiale d'engagement de conservation des parts de 9 ans est prorogée de 3 années supplémentaires. Ainsi, pour les souscriptions effectuées en 2011 et 2012, la durée minimum d'engagement de conservation des titres est portée à 12 ans, sauf à perdre les avantages fiscaux complémentaires liés à l'option triennale souscrite au niveau de la SCPI.

La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de la date de souscription.

CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	180	183	180	180	180
Nombre de parts	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Capital social en euros	9 942 510	9 942 510	9 942 510	9 942 510	9 942 510
Prime d'émission en euros	1 636 314	1 636 314	1 636 314	1 636 314	1 636 314
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 578 824	11 578 824	11 578 824	11 578 824	11 578 824
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividendes bruts versés (a)	5,88	5,88	5,88	5,94	6,00
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,18%	1,18%	1,18%	1,19%	1,20%
RAN cumulé	2,48	3,10	3,00	3,32	3,07

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 900 offres de cession sont 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	300	-
2025	-	-	-	N/S	900	-

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

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

ARBITRAGES 2025

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

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuicivus du CGI portant

sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans, assortie, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offerts par le dispositif « Scellier intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
BORDEAUX (33) - 7, rue de la Merci	23/01/2014	15	15
AVIGNON (84) - 6-8, rue Violette	05/06/2014	15	13
SETE (34) - 41 bis, quai de Bosc	16/04/2014	3	3
TOTAL		33	31

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date acquisition	Surface en m²	Prix VEFA au 31/12/2025	Prix d'Acquisition du foncier
Bordeaux (33) - 7 rue de la Merci	29/10/2012	1053 m² et 328 m² de terrasses, loggias et celliers	5 732 534	N/A
Avignon (84) - 6-8 rue Violette	24/06/2013	717 m² et 53 m² de terrasses, loggias et balcons	N/A	972 104
Sète (34) - 41 bis quai Bosc	27/06/2013	128 m² et 33 m² de terrasses et balcons	743 698	N/A
TOTAL		1 898 m² et 414 m² de surfaces annexes	6 476 232	972 104

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024		EXERCICE 2025		
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS											
Recettes locatives brutes et produits divers	11,56	-	11,60	-	11,69	-	12,17	-	287 111,44	12,23	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	0,02	-	0,11	-	1 805,55	0,08	-
TOTAL DES REVENUS	11,56	100,00%	11,60	100,00%	11,71	100,00%	12,28	100,00%	288 916,99	12,31	100,00%
CHARGES											
Commission de gestion	1,46	-	1,47	-	1,44	-	1,59	-	30 402,28	1,29	-
Autres frais de gestion	1,35	-	1,41	-	1,37	-	1,49	-	36 494,83	1,55	-
Charges locatives non récupérées	2,18	-	2,18	-	2,98	-	2,90	-	87 317,01	3,72	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,99	43,2%	5,07	43,7%	5,79	49,4%	5,98	48,7%	154 214,12	6,57	53,4%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,06	-	0,04	-	0,14	-	0,04	-	-93,31	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	0,06	1%	0,04	-	0,14	1,2%	0,04	0,3%	-93,31	-	-
TOTAL DES CHARGES	5,06	43,7%	5,11	44,0%	5,93	50,6%	6,01	49,0%	154 120,81	6,56	53,3%
RESULTAT COURANT	6,50	56,3%	6,49	56,0%	5,78	49,4%	6,27	51,0%	134 796,18	5,74	46,7%
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	6,50	56,3%	6,49	56,0%	5,78	49,4%	6,27	51,0%	134 796,18	5,74	46,7%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,88	-	5,88	-	5,88	-	5,94	-	140 862,00	6,00	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	5,79	-	5,79	-	5,79	-	5,87	-	139 901,94	5,96	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,62	-	0,61	-	-0,10	-	0,33	-	-6 065,82	-0,26	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,48	-	3,10	-	3,00	-	3,32	-	71 986,81	3,07	-

* 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	288 916,99	154 120,81	53,34%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	1,86	2,48	3,10	3,00	3,32
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,88	5,88	5,88	5,94	6,00
Résultat de l'exercice	6,50	6,49	5,78	6,27	5,74
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,48	3,10	3,00	3,32	3,07

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

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 134 796,18 €.
La distribution des acomptes sur dividende s'est poursuivie sur l'ensemble de l'année 2025.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 140 862 €.
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 71 986,81 €, soit 3,07 € par part.
En 2025, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 960,06 € soit un montant par part de 0,04 €.

ASSEMBLEE GENERALE

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	11 578 824	-	11 578 824
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 505 942	-	-1 505 942
- Achat d'immeubles	-9 906 163	-	-9 906 163
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	166 718	-	166 718

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE
AU 31 DECEMBRE 2025

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes.
- 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.

Table with 7 columns: en Euros, 31/12/2024 (Valeur comptable, Valeur de réalisation, Valeur de reconstitution), 31/12/2025 (Valeur comptable, Valeur de réalisation, Valeur de reconstitution). Rows include Valeur des immeubles, Montant des droits et frais d'acquisitions, SOUS TOTAL, and VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE.

LA FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Table with 2 columns: Revenus fonciers bruts, Frais et charges déductibles, Revenus fonciers nets, Produits financiers, Rappel Dividendes.

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 5,74 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :
- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

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

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

Table with 4 columns: En euros, 31/12/2024, 31/12/2025, Var. 2024/2025. Rows include Valeur comptable / part, Valeur de réalisation / part, Valeur de reconstitution / part.

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

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

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

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

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

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

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

- Modification statutaire relative 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. RAPPORTS 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 27 février 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative, ainsi que sur les comptes 2025 et les perspectives 2026.

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

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 96 %. Au 31 décembre 2025, sur les 33 lots disponibles à la location, 31 étaient loués.

Le résultat comptable de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 s'établit au 31/12/2025 à 134 796,18 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève quant à lui à 140 862,00 €, soit 6,00 € par part. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 71 986,85 € soit 3,07 € par part.

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

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

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

Le 27 février 2026

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

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 PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.

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 PATRIMOINE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 18 mai 2026

KPMG SA

Pascal LAGAND

Associé

URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.

Siège social : 160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

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

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

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

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

AVEC LA SOCIÉTÉ 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 30 402,28 €.

Paris La Défense, le 18 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 bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	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	9 906 162,62	9 770 000,00	9 906 162,62	9 750 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	9 906 162,62	9 770 000,00	9 906 162,62	9 750 000,00
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	9 906 162,62	9 770 000,00	9 906 162,62	9 750 000,00
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	6 975,75	6 975,75	12 421,88	12 421,88
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	6 975,75	6 975,75	12 421,88	12 421,88
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 779,70	6 779,70	19 567,74	19 567,74
Provisions pour dépréciation des créances	-7 585,97	-7 585,97	-7 492,66	-7 492,66
Autres créances	204 929,75	204 929,75	220 198,41	220 198,41
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	11 127,97	11 127,97	11 888,01	11 888,01
Créances Fiscales	17 551,00	17 551,00	55 813,00	55 813,00
Associés opération sur capital	224,51	224,51	-	-
Débiteurs divers	176 026,27	176 026,27	152 497,40	152 497,40
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	204 123,48	204 123,48	232 273,49	232 273,49
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	227 316,34	227 316,34	178 103,21	178 103,21
SOUS-TOTAL 3	227 316,34	227 316,34	178 103,21	178 103,21
TOTAL III - Actifs d'exploitation	438 415,57	438 415,57	422 798,58	422 798,58
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-21 472,60	-21 472,60	-20 787,60	-20 787,60
Dettes d'exploitation	-37 850,02	-37 850,02	-28 592,18	-28 592,18
Dettes diverses	-133 550,29	-133 550,29	-133 941,96	-133 941,96
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-463,95	-463,95	-937,01	-937,01
Locataires créditeurs	-316,29	-316,29	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-35 726,29	-35 726,29	-37 813,78	-37 813,78
Créditeurs divers	-97 043,76	-97 043,76	-95 191,17	-95 191,17
SOUS-TOTAL4	-192 872,91	-192 872,91	-183 321,74	-183 321,74
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-192 872,91	-192 872,91	-183 321,74	-183 321,74
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-771,58	-771,58	-771,58	-771,58
TOTAL V - Comptes de régularisation	-771,58	-771,58	-771,58	-771,58
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	10 150 933,70	-	10 144 867,88	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	10 014 771,08	-	9 988 705,26

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 2025	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	9 942 509,50	-	-	9 942 509,50
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	9 942 509,50	-	-	9 942 509,50
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 636 314,00	-	-	1 636 314,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 505 942,43	-	-	-1 505 942,43
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	130 371,57	-	-	130 371,57
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	70 421,93	7 630,70	-	78 052,63
SOUS-TOTAL 3	70 421,93	7 630,70	-	78 052,63
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2025	-	-	134 796,18	134 796,18
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-140 862,00	-140 862,00
Résultat de l'exercice 2024	147 084,08	-147 084,08	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-139 453,38	139 453,38	-	-
SOUS-TOTAL 4	7 630,70	-7 630,70	-6 065,82	-6 065,82
TOTAL GENERAL	10 150 933,70	-	-6 065,82	10 144 867,88

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	286 184,57	-	288 444,48	-
Charges facturées	-	-	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-558,88	-	-1 334,37	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	285 625,69	-	287 110,11
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 693,61	-	14 591,67	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	11 879,62	-	39 860,53	-
Commissions et honoraires	10 689,44	-	-658,39	-
Frais de contentieux	-	-	846,60	-
Impôts et taxes	31 900,29	-	32 676,60	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	68 162,96	-	87 317,01
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	217 462,73	-	199 793,10
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 799,58	-	4 315,97	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	-	-	1,33	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 799,58	-	4 317,30
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	37 231,76	-	30 402,28	-
Honoraires	29 070,20	-	27 717,40	-
Frais assemblée et de conseils	5 146,57	-	6 816,86	-
Services bancaires	122,15	-	633,49	-
Cotisations et contributions	564,09	-	88,21	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	2 701,79	-	4 222,66	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	-	-	1 238,87	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	74 836,56	-	71 119,77
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-73 036,98	-	-66 802,47
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	2 658,33	-	1 805,55	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	2 658,33	-	1 805,55
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	-	2 658,33	-	1 805,55
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]	-	147 084,08	-	134 796,18

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 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

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, à celui du Moyen-Orient qui a débuté au cours du dernier trimestre de l'année 2023, et à leurs implications potentielles sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition internationale directe, l'impact de ces événements est à ce jour limité.

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.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la

SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : 9 906 162,62 €

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 :

- Dépôts et cautionnements versés : 12 421,88 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 8 022,37 €
- Locataires douteux : 11 545,37 €
- Fournisseurs débiteurs : 11 888,01 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -7 492,66 €
- Créances fiscales (1) : 55 813,00 €
- Associés opération sur capital : - €
- Débiteurs divers (2) : 152 497,40 €
- Autres créances : - €

(1) correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

(2) correspond aux provisions syndic

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 178 103,21 €

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 20 787,60 €

Dettes d'exploitation :

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 27 702,53 €
- Dettes fournisseurs 889,65 € (dont restant dû à la Société de Gestion) - €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fiscales 937,01 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 2 598,28 €
- Dividendes du 4^e trimestre 35 215,50 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 95 191,17 €

Compte de régularisation actif et passif :

- Produits constatés d'avance 771,58 €

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	9 906 163 €	-	-	9 906 163 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisation corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

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	-7 586 €	-4 223 €	4 316 €	-7 493 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	1 636 314 €	-
Frais constitution	-	2 053 €
Frais acquisitions	-	152 552 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 351 338 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	130 371 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 78 052,63 €

Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à : 134 796,18 €

• La distribution des trois premiers acomptes

sur dividende a totalisé : 105 646,50 €

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026

s'est élevé à : 35 215,50 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . 71 986,81 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance n'a été provisionné sur l'exercice.

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 : 287 110,11 €
- les charges et taxes refacturées : - €

Charges immobilières

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

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 14 591,67 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 72 725,34 €
- dont taxes non récupérables : 32 676,60 €
- dont les honoraires de relocation : 1 368,87 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées 39 860,53 €
- dont frais d'actes et de contentieux 846,60 €
- dont honoraires -207,26 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : 1,33 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses 4 315,97 €

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 :

..... 30 402,28 €

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 :

- Commissions de souscription : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 36 494,83 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes. 9 717,40 €
- de frais d'actes et contentieux - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 5 518,29 €
- des honoraires divers 18 000,00 €
- de frais postaux 1 298,57 €
- de services bancaires 633,49 €
- de la TVA non récupérable - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables 1 238,78 €
- des charges diverses. 88,30 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 4 222,66 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

- produits de placement 1 805,55 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations au 31/12/2025	Date de début des travaux	date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
BORDEAUX (33) - 7, rue de la Merci	29/10/2012	1053 m² et 328 m² de terrasses, loggias et celliers	N/A	5 744 974,62	27/08/2012	23/01/2014	-
AVIGNON (84) - 6-8, rue Violette	24/06/2013	717 m² et 53 m² de terrasses, loggias et balcons	972 104,00	3 417 490,00	01/07/2013	05/06/2014	-
SÈTE (34) - 41 bis, quai Bosc	28/06/2013	128 m² et 33 m² de terrasses et balcons	N/A	743 698,00	15/10/2012	16/04/2014	-
TOTAL			972 104,00	9 906 162,62	-	-	9 750 000,00

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Assemblée Générale Ordinaire

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

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 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 : 134 796,18 €
 - Report à nouveau des exercices antérieurs : 78 052,67 €
 - Total Bénéfice distribuable : 212 848,85 €
- A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 140 862,00 € soit 6,00 € par part et le solde au report à nouveau soit 71 986,85 € soit 3,07 € par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

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

- La valeur comptable de 10 144 867,88 €, soit 432,12 € par part,
- La valeur de réalisation de 9 988 705,26 €, soit 425,47 € par part,
- La valeur de reconstitution de 12 170 687,80 €, soit 518,41 € 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.

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 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.

DIXIÈME RÉOLUTION – 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

[...] »

L'article XXIII – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

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

Nouvelle rédaction :

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

NOTES



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99