Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°2



Rapport annuel
Exercice 2023

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

URBAN PREMIUM
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 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 :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

La SCPI

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

Politique d'investissement

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

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

Visa AMF sur la note d'information :
SCPI n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

Date de création : 09/05/2017

Date d'expiration : 08/05/2032

Numéro RCS : Paris 829 509 934

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Michel MERCADIER
M. Lionel MOURLIN
M. Philip DANNREUTHER
M. Loïc DESMOULINS
Mme. Ange-Rose PALANQUE
M. Loïc BERTELOT
M. Yves NICOLAS

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par M. Malcolm MCLARTY
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS LA DEFENSE

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 Montrouge

Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°2 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport du Conseil de surveillance 9

3. Rapport du commissaire aux comptes 9

4. Comptes de l'exercice 2023 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

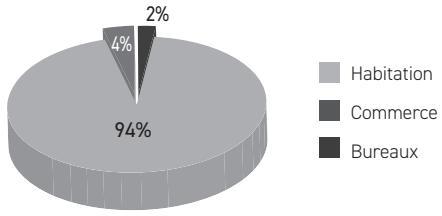
LA SCPI URBAN VITALIM N°2 EN BREF

Situation au 31/12/2023

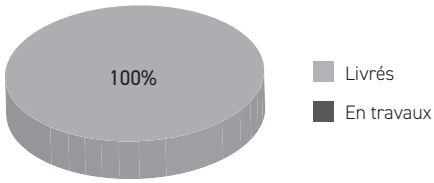
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	139 631
Nombre d'associés	1166
Capital (nominal)	59 320 834,04 €
Valeur de réalisation	58 542 930 € 419,27 € par part
Valeur de reconstitution	71 094 954 € 509,16 € par part
Nombre d'immeubles	11
Surface du patrimoine	12 982 m²
Nombre de locataires effectifs	213
Nombre de locataires cibles	229
Taux d'occupation financier moyen	90,40%
Résultat par part	7,17 €
Distribution brute par part	6,81 €
Distribution nette par part	6,81 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2023)	1,09 €

Composition du patrimoine immobilier

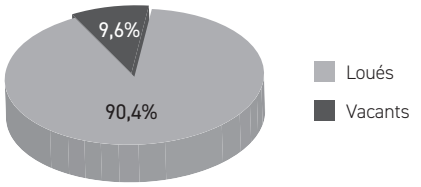
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2023



	31-déc.-22		31-déc.-23	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 525 661	10,93	1 700 130	12,18
dont loyers	1 479 899	10,60	1 530 953	10,96
Charges	586 767	4,20	699 481	5,01
Résultat	938 894	6,72	1 000 649	7,17
Bénéfice distribuable	1 009 578	7,23	1 102 626	7,90
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	59 320 834	424,84	59 320 834	424,84
Capital social en cours de souscription	-	-		
Total des capitaux propres	59 444 221	425,72	59 493 983	426,08
Immobilisations locatives	58 413 434	418,34	59 020 758	422,69
Dettes bancaires	-	-		
Nombre de parts	**139 631**	-	**139 631**	
Nombre d'associés	**1 166**	-	**1 180**	
Capitalisation	**69 308 216**	-	**69 308 216**	
Prix de souscription	-	**500**	-	**500**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	58 130 013	416,31	58 069 705	415,88
Valeur comptable	59 444 221	425,72	59 493 983	426,08
Valeur de réalisation	59 160 800	423,69	58 542 930	419,27
Valeur de reconstitution	71 824 443	514,39	71 094 954	509,16
Surface du patrimoine (m²)	12 978	-	12 982	
Taux d'occupation financier moyen (%)	95,0%	-	90,4%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	907 601,50	6,50	950 887,11	6,81
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	58 069 705 €
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**58 069 705 €**

Valeur vénale par type de locaux
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION[1]	94%	54 619 705 €
BUREAUX	2%	900 000 €
COMMERCES	4%	2 550 000 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**58 069 705 €**

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

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante, mais en décrue, et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 s'est clôturée avec une croissance annuelle de +0,9 % (Source : INSEE). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier, avec un impact plus marqué sur le secteur de l'immobilier tertiaire et sur l'immobilier résidentiel neuf.

Le marché immobilier résidentiel a été confronté d'une part, à une crise de la demande, en raison du durcissement des conditions de financement, et d'autre part, à une crise de l'offre, liée à l'augmentation des coûts de construction, et des nouvelles contraintes règlementaires.

Ainsi, l'offre de l'immobilier ancien a été réduite, en raison notamment, de l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques.

Cette situation inédite, a eu un effet immédiat sur le marché locatif résidentiel, en créant une forte tension locative. Concernant l'indexation des loyers, celle-ci est restée plafonnée à un taux de 3,5 %. D'autres part, les loyers d'habitation ont été indexés, néanmoins cette indexation a été plafonnées à taux de 3,5 %. Concernant le marché de l'immobilier neuf, en 2023, seuls 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit 115 900 de moins que lors de l'année précédente (- 23,7 %) et 19,0 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020)[1].

D'après la dernière note de conjoncture de la FNAIM, le volume des transactions immobilières de l'ancien (-18 % sur un an) et les prix (-2 % sur un an) sont en baisse. Cependant, il est important de nuancer cette baisse de prix en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3 % en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5 % sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2 % et 4,9 % (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

L'immobilier résidentiel ancien est donc une classe d'actifs qui a su démontrer sa résistance sur l'année 2023 tant sur le plan de la valorisation que sur celui des revenus locatifs.

(1) Ministère de la transition écologique – données de décembre 2023.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

Livraison

Durant l'année 2023, votre SCPI a procédé à la dernière livraison de son patrimoine :

- Le 16 février 2023, au sein de l'immeuble situé à Bordeaux, 20 rue du Commerce, dont la SCPI est propriétaire de 8 appartements (pour une surface habitable de 470 m², ainsi que 114 m² de terrasses).

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est à présente livrée des 11 immeubles que composent son patrimoine.

Activité locative

Concernant l'activité de l'année 2023, il y a eu 81 libérations d'appartement et 78 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2023 est de 93,0%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2023 est de 90,4%. Ce taux d'occupation financier tient notamment compte des franchises de loyer accordées aux locataires des commerces de Toulon, Place Vincent Raspail et de Toulon, Rue Emile Zola, dans le cadre de leur prise à bail.

PERSPECTIVES 2024 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

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

La SCPI devrait poursuivre le versement des dividendes aux associés chaque trimestre.

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

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

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

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

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés[1]	1 165	1 166	1 166	1 176	1 180
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631
Nouvelles parts souscrites	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	59 762 068	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04
Prime d'émission en euros	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 749 450	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

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

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividendes bruts versés (a)	-	0,10	3,15	6,50	6,81
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,00%	0,02%	0,63%	1,30%	1,36%
RAN cumulé	-3,16	0,12	0,51	0,73	1,09

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2023, 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 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2018	-	-	-	N/S	-	-
2019	-	-	-	N/S	-	-
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	20	-
2023	-	-	-	N/S	30	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2023

Au cours de l'exercice 2023 , la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2023

En 2023, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 1 000 649,00 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève à 950 887,11€.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 151 738,65 € 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.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	04/12/2019	17	15
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	05/08/2020	36	33
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	18/12/2019	25	23
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	03/12/2019	19	17
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	16/03/2023	8	8
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	07/04/2021	18	16
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2020	20	19
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329e Régiment d'Infanterie	13/04/2021	40	39
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	08/04/2021	28	27
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	25/02/2021	5	4
TALENCE (33) -18 rue de Montherlant	08/07/2020	13	12
TOTAL		**229**	**213**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058m²	990 000 €
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements et 7 parkings	2 127 m² et 25m² de terrasses et balcons	1 900 000 €
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	29/12/2017	25 logements et 25 parkings	1 232 m² et 610 m² de terrasses et jardins	433 052 €
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements et 1 local commercial	1434 m² (dont 234 m² de commerces et 331 m² d'annexes commerciales) et 34 m² de terrasses	1 943 758 €
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logements, 9 parkings	470 m² et 114m² de terrasses	2 221 282 €
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 115 m² et 265 m² de commerces et 100 m² terrasses et balcons	1 275 000 €
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements ; 2 locaux professionnels, 5 parkings	1 238 m² (dont 301 m² de local professionnel) et 19 m² de balcons	1 850 000 €
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m² et 1 000 m² de terrasse et jardins	1 300 000 €
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m² et 29 m² de balcons	1 200 000 €
NÎMES (30) - 13 rue des marchands	31/12/2018	5 logements	363 m² et 13 m² de terrasse	685 000 €
Talence (33) -18 rue de Montherland	31/12/2019	13 logements, 9 parkings, 4 boxes	332 m² et 95 m² de terrasses et balcons	1 383 311 €
TOTAL			**12 982 m² (dont 800 m² de locaux commerciaux et 331 m² d'annexes commerciales) et 2 042 m² de terrasses, jardins et balcons**	**15 181 403** €

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		
	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	0,39	-	2,56	-	7,69	-	10,63	-	1 649 486,82	11,81	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	3 960,00	0,03	-
TOTAL DES REVENUS	0,39	100,00%	2,56	100,00%	7,69	100,00%	10,63	100,00%	1 653 446,82	11,84	100,00%
CHARGES											
Commission de gestion	0,05	-	0,30	-	1,01	-	1,37	-	191 318,95	1,37	-
Autres frais de gestion	0,26	-	0,40	-	0,55	-	0,52	-	70 485,08	0,50	-
Charges locatives non récupérées	2,21	-	1,69	-	2,59	-	1,85	-	372 376,29	2,67	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,52	640%	2,39	93%	4,15	54%	3,73	35,13%	634 180,32	4,54	38,36%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	0,17	-	18 617,50	0,13	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,17	*1,63%*	18 617,50	0,13	*1,13%*
TOTAL DES CHARGES	2,52	*640%*	2,39	*93%*	4,15	54%	3,91	36,76%	652 797,82	4,68	39,48%
RESULTAT COURANT	-2,13	*-540%*	0,17	*7%*	3,54	46%	6,72	63,24%	1 000 649,00	7,17	60,52%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	0,05	*2%*	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	-2,12	-539%	0,22	9%	3,54	46%	6,72	63,24%	1 000 649,00	7,17	60,52%
dont :	-	-	-	-	-	-		-			-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-0,10	-	-3,15	-	-6,50	-	-950 887,11	-6,81	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-0,10	-	-3,15	-	-6,50	-	-950 887,11	-6,81	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,12	-	0,12	-	0,39	-	0,22	-	49 761,89	0,36	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,16	-	0,12	-	0,51	-	0,73	-	151 738,65	1,09	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2023	1 653 447 €	652 798 €	191 319 €	39,48%

[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	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-1,04	-3,16	0,12	0,51	0,73
Affectation RAN débiteur en capital		3,16			
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF		-0,10	-3,15	-6,50	-6,81
Résultat de l'exercice	-2,12	0,22	3,54	6,72	7,17
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,16	0,12	0,51	0,73	1,09

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	69 308 216,04	-	69 308 216,04
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-9 965 971,73	-	-9 965 971,73
- Achat d'immeubles	-14 954 137,34	-	-14 954 137,34
Travaux de restauration	-43 459 296,49	-607 324,30	-44 066 620,79
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**928 810,48**	**-607 324,30**	**321 486,18**

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2023 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023, par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	9	5	13	-	19	46
Montant total des factures concernées TTC	100 883	4 196,83	50 306,78	-	65 190,94	220 577,55
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	14,87%	0,62%	7,41%	-	9,61%	32,51%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023.

· **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

· **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2022	31/12/2023	Var. 2022/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	425,72	426,08	0,08%
Valeur de réalisation / part	423,69	419,27	-1,04%
Valeur de reconstitution / part	514,39	509,16	-1,02%

	31/12/2022			31/12/2023		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	58 413 434	58 130 013	58 130 013	59 020 758	58 069 705	58 069 705
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	4 044 710	-	-	4 020 630
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**58 413 434**	**58 130 013**	**62 174 723**	**59 020 758**	**58 069 705**	**62 090 335**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	1 030 787	1 030 787	1 030 787	473 225	473 225	473 225
SOUS TOTAL	**1 030 787**	**1 030 787**	**1 030 787**	**473 225**	**473 225**	**473 225**
Commission de souscription	-	-	8 618 933	-	-	8 531 395
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**8 618 933**	-	-	**8 531 395**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	59 444 221	59 160 800	71 824 443	59 493 983	58 542 930	71 094 954
Nombre de parts sociales au 31/12/2023	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631

FISCALITE 2023 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,28 €
- Frais et charges déductibles	-3,36 €
= Revenus fonciers nets	6,92 €
Produits financiers	0,03 €
Rappel Dividende	6,81 €

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 règlementation applicable et les règles internes
· Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 519 K€ pour l'exercice 2023 pour un effectif moyen de 15 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2023 à 377 K€.

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 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Le Conseil s'est réuni le 21 mars 2024 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2023.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2023 et les perspectives 2024.

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

Au cours de l'année 2023, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 90,4%. Au 31 décembre 2023, sur les 229 lots disponibles à la location, 212 étaient loués.

Au titre de l'exercice 2023, le résultat de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 1 000 649,00 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2023 s'élève quant à lui à 950 887,11 €. La société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2023, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 151 738,65 € soit 1,09 €/part.

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

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2023, 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 21 mars 2024
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Renaud GABAUDE
Président du Conseil de Surveillance

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

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2023
À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM N°2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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, sont mentionnées de façon incomplète 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 23 mai 2024
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 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 2023

À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°2,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 191 318,95 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 3 029,41 €.

Paris La Défense, le 23 mai 2024
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2023

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	31/12/2022		31/12/2023	
	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	56 336 507,98	55 754 007,00	59 020 758,13	58 069 705,05
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 076 925,85	2 376 006,00	-	-
SOUS-TOTAL 1	58 413 433,83	58 130 013,00	59 020 758,13	58 069 705,05
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	58 413 433,83	58 130 013,00	59 020 758,13	58 069 705,05
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	3 358,98	3 358,98	3 795,59	3 795,59
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	3 358,98	3 358,98	3 795,59	3 795,59
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	329 147,35	329 147,35	438 014,81	438 014,81
Provisions pour dépréciation des créances	-24 790,47	-24 790,47	-43 407,97	-43 407,97
Autres créances	484 843,20	484 843,20	803 764,22	803 764,22
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	163,08	163,08	36 585,36	36 585,36
Créances Fiscales	1 195,74	1 195,74	31 535,77	31 535,77
Associés opération sur capital	1 963,00	1 963,00	2 711,67	2 711,67
Débiteurs divers	481 521,38	481 521,38	732 931,42	732 931,42
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	789 200,08	789 200,08	1 198 371,06	1 198 371,06
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 541 778,85	1 541 778,85	618 644,94	618 644,94
SOUS-TOTAL 3	1 541 778,85	1 541 778,85	618 644,94	618 644,94
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 334 337,91	2 334 337,91	1 820 811,59	1 820 811,59
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-144 257,16	-144 257,16	-165 305,18	-165 305,18
Dettes d'exploitation	-206 814,58	-206 814,58	-174 590,48	-174 590,48
Dettes diverses	-952 478,93	-952 478,93	-1 007 691,10	-1 007 691,10
Fournisseurs d'immobilisation	-2 507,25	-2 507,25	-25 784,17	-25 784,17
Dettes Fiscales	-167 871,09	-167 871,09	-4 420,35	-4 420,35
Locataires créditeurs	-71 101,98	-71 101,98	-80 975,44	-80 975,44
Associés, dividendes à payer	-237 372,70	-237 372,70	-237 372,70	-237 372,70
Créditeurs divers	-473 625,91	-473 625,91	-659 138,44	-659 138,44
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 303 550,67	-1 303 550,67	-1 347 586,76	-1 347 586,76
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	59 444 221,07	-	59 493 982,96	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	59 160 800,24	-	58 542 929,88

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	59 320 834,04	-	-	59 320 834,04
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	**59 320 834,04**	-	-	**59 320 834,04**
Primes d'émission		-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	9 987 382,00	-	-	9 987 382,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 965 971,73	-	-	-9 965 971,73
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	21 410,27	-	-	21 410,27
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	70 684,19	31 292,57	-	101 976,76
SOUS-TOTAL 3	70 684,19	31 292,57	-	101 976,76
Résultat de l'exercice	-	-		
Résultat de l'exercice 2023	-	-	1 000 649,00	1 000 649,00
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-950 887,11	-950 887,11
Résultat de l'exercice 2022	938 894,07	-938 894,07	-	-
Acomptes sur distribution 2022	-907 601,50	907 601,50	-	-
SOUS-TOTAL 4	31 292,57	-31 292,57	**49 761,89**	**49 761,89**
TOTAL GENERAL	**59 444 221,07**	**-**	**49 761,89**	**59 493 982,96**

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2023

	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS	-
Cautions bancaires locataires	-
DETTES GARANTIES	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	**200 295**
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	7 411
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	14 555
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	45 359
TOULON (83) - 10, place Vincent Raspail	63 152
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	45 359
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	20 585
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	12 331
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31 316
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	5 606
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	-
TALENCE (33) -18, rue de Montherlant	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 479 898,87	-	1 530 953,24	-
Charges facturées	41 851,73	-	44 343,94	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	4 688,36	-	118 531,35	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-782,39	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	**1 525 656,57**	-	**1 693 828,53**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	41 851,73	-	44 343,94	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 693,98	-	29 576,84	-
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	50 548,85	-	60 826,51	-
Commissions et honoraires	18 907,10	-	78 853,39	-
Frais de contentieux	5 843,06	-	14 000,55	-
Impôts et taxes	165 887,58	-	189 119,00	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**298 732,30**	-	**416 720,23**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	**1 226 924,27**	-	**1 277 108,30**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	2 339,66	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	4,17	-	2,23	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**4,17**	-	**2 341,89**
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	191 870,60	-	191 318,95	-
Honoraires	36 199,00	-	36 595,03	-
Frais assemblée et de conseils	12 187,78	-	13 417,99	-
Services bancaires	574,78	-	705,56	-
Cotisations et contributions	11 583,01	-	8 279,27	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	24 232,88	-	20 957,16	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 387,00	-	11 487,23	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	288 035,05	-	282 761,19
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-288 030,88	-	-280 419,30
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	3 960,00	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	3 960,00
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	-	-	-	3 960,00
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0,75	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	0,75	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	0,07	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	0,07	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	0,68	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	938 894,07	-	1 000 649,00

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2023

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisi¬tions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. 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 (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants

La société est restée attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, ainsi que le conflit au Moyen-Orient qui a débuté le dernier trimestre de l'année 2023 et leurs impacts potentiels sur l'économie mon¬diale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans les zones de conflits, l'impact desdits évènements apparaît à ce jour limité.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) 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 diffi¬ciles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et immobilisations locatives : ..... 59 020 758,13 €
- Immobilisations en cours : ..... - €
- Agencement et installations sur en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2023

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2023 : ..... - €

Créances locataires & Autres créances

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

- Locataires : ..... 237 170,66 €
- Locataires douteux : ..... 200 844,15 €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - 43 407,97 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 36 585,36 €
- Créances fiscales : ..... 31 535,77 €
- Débiteurs divers : ..... 732 931,42 €
- Autres créances : ..... 2 711,67 €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2023 est constituée de :

Disponibilités en banque : ..... 618 644,94 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 165 305,18 €

Dettes d'exploitation :

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 99 922,04 €
- Dettes fournisseurs ..... 74 668,44 €
  (dont restant dû à la Société de Gestion : -49 618,65 €)

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations ..... 25 784,17 €
- Dettes fiscales ..... 4 420,35 €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 80 975,44 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions
- Associés ..... 237 372,70 €
  - *dont dividendes du 4e trimestre* ..... 237 372,70 €
  - *dont distributions bloquées en attente versement* ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 636 849,91 €
- Autres dettes diverses ..... 22 288,53 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2022	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	56 336 508 €	2 684 250 €	-	59 020 758 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 076 926 €	-	2 076 926 €	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	3 359 €	437 €	-	3 796 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2023
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-24 790 €	-20 957 €	2 340 €	-43 408 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 987 382 €	-
Frais constitution	-	1 345 €
Frais acquisitions	-	1 652 817 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 311 810 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	21 410 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2023, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 101 976,76 €
Le résultat au 31 décembre 2023 ressort à :..... 1 000 649,00 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 713 514,41 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2024 s'est élevé à : ..... 237 372,70 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 151 738,65 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : ..... 1 530 953,24 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 44 343,94 €
- les produits financiers : ..... 3 960,00 €
- Autres produits :..... 120 871,01 €
- Les transferts de charges : ..... - €

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : ..... - €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :..... 44 343,94 €
  - *dont charges récupérables : ..... 1 511,94 €*
  - *dont taxes récupérables :..... 42 832,00 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :..... 29 576,84 €
- les gros travaux et réparations :..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 342 799,45 €
  - *dont taxes non récupérables : ..... 189 119,00 €*
  - *dont les honoraires de relocation : ..... 56 244,98 €*
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées..... 60 826,51 €*
  - *dont frais d'actes et de contentieux ..... 14 000,55 €*
  - *dont honoraires..... 22 608,41 €*

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
- Les transferts de charges ..... - €
- Autres produits :..... 2,23 €

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 2023 : ..... 191 318,95 €

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 inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2023 à : . - €
- frais de souscription : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 485,08 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes..... 11 595,03 €
- de frais d'actes et contentieux ..... - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 6 967,62 €
- des honoraires divers ..... 25 000,00 €
- de frais postaux ..... 6 450,37 €
- de services bancaires ..... 705,56 €
- de la cotisation AMF..... 556,11 €
- charges diverses ..... - €
- du coût dépositaire ..... 7 257,16 €
- de la Cotisation Foncière des Entreprises..... 466,00 €
- de la TVA non récupérable ..... 11 486,19 €
- de charges diverses de gestion ..... 1,04 €
- des jetons de présence ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :..... 20 957,16 €
- la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

Charges Exceptionnelles de la Société ..... - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2023	Total immobilisations au 31/12/2023	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	1 058 m²	990 000	3 862 640	4 852 640	19/06/2018	04/12/2019	-
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	21/12/2017	2 127 m²	1 900 000	8 249 971	10 149 971	06/10/2018	23/12/2019	-
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	29/12/2017	470 m²	2 221 282	189 769	2 411 051	16/05/2018	04/07/2022	-
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	29/12/2017	1 232 m²	433 052	4 883 018	5 316 070	28/12/2017	18/12/2019	-
TOULON (83) -10, place Vincent Raspail	03/07/2018	1 434 m²	1 943 758	4 088 451	6 032 209	20/12/2017	03/12/2019	-
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	19/12/2018	1 115 m²	1 275 000	3 183 194	4 458 194	02/09/2019	07/04/2021	-
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	1 238 m²	1 850 000	3 617 161	5 467 161	01/07/2019	22/12/2020	-
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	20/12/2018	363 m²	685 000	1 225 738	1 910 738	17/06/2019	25/02/2021	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	21/12/2018	2 189 m²	1 300 000	8 064 234	9 364 234	04/07/2019	13/04/2021	-
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	31/12/2018	1 424 m²	1 200 000	5 302 668	6 502 668	29/04/2019	08/04/2021	-
TALENCE (33) - 18, rue de Montherlant	31/12/2019	332 m²	1 383 311	1 172 510	2 555 821	17/04/2019	08/07/2020	-
TOTAL	-	12 982 m²	15 181 403	43 839 355	59 020 758	-	-	58 069 705

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

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2023
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 2023 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 – Renouvellement de la confiance accordée 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 2023
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.
Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :
- Report à nouveau des exercices antérieurs : . . . . . 101 976,76 €
- Résultat de l'exercice 2023 : . . . . . 1 000 649,00 €
- Total bénéfice distribuable : . . . . . 1 102 625,76 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 950 887,11 € (6,81 €/part) et le solde au report à nouveau, soit un montant de 151 738,65 € représentant 1,09 €/part.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI
L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :
- La valeur comptable de 59 493 983 €, soit 426,08 € par part,
- La valeur de réalisation de 58 542 930 €, soit 419,27 € par part,
- La valeur de reconstitution de 71 094 954 €, soit 509,16 € par part.

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2023.

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 2024, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – Renouvellement du Conseil de Surveillance
KL'Assemblée Générale :
- Rappelle que l'article V.3. des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

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

ANNEXE – URBAN VITALIM N°2

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Loic BERTHELOT
- Monsieur Philip DANNREUTHER
- Monsieur Loic DESMOULINS
- Monsieur Renaud GABAUDE
- Monsieur Michel MERCADIER
- Monsieur Lionel MOURLIN
- Monsieur Yves NICOLAS
- Madame Ange-Rose PALANQUE

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM N°2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	DESMOULINS	Loic	DIRECTEUR PRODUCTION INFORMATIQUE	130	-
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN	42	13
Monsieur	MERCADIER	Michel	CADRE SUPÉRIEUR SNCF	50	-
Monsieur	BERTHELOT	Loïc	DIRECTEUR D'HÔPITAL	52	-
Monsieur	DANNREUTHER	Philip	PSYCHOTHERAPEUTE	127	-
Monsieur	MOURLIN	Lionel	EXPERT COMPTABLE	100	-

Les membres sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM N°2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	UITERDIJK	Teunis	DIRECTEUR GENERAL	52	-

GLOSSAIRE

Arbitrage
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale
- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social
Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation
Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription
Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014.Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

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

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

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

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

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

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

NOTES



Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99