Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°2



Rapport annuel
Exercice 2024

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM

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

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°2 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion pour l'assemblée générale mixte 8

3. Rapport du Conseil de surveillance 9

4. Rapport du commissaire aux comptes 9

5. Comptes de l'exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 16

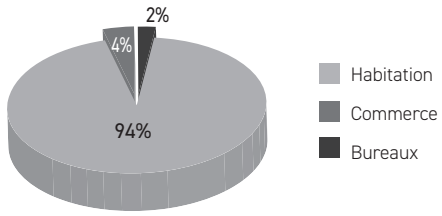
LA SCPI URBAN VITALIM N°2 EN BREF

Situation au 31/12/2024

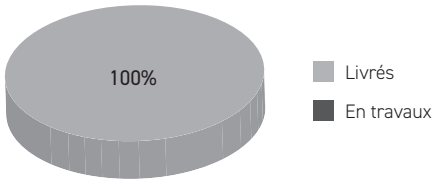
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	139 631
Nombre d'associés	1 182
Capital (nominal)	59 320 834 €
Valeur de réalisation	58 548 543 € 419,31 € par part
Valeur de reconstitution	71 085 651 € 509,10 € par part
Nombre d'immeubles	11
Surface du patrimoine	12 960 m²
Nombre de locataires effectifs	225
Nombre de locataires cibles	2 locaux commerciaux et 2 locaux professionnels
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	222
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	229
Taux d'occupation financier moyen	97 %
Résultat par part	7,16 €
Distribution brute par part	6,95 €
Distribution nette par part	6,95 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	1,29 €

Composition du patrimoine immobilier

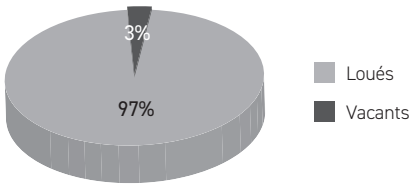
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2024



	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	1 700 130	12,18	1 752 531	12,55
dont loyers	1 530 953	10,96	1 675 857	12,00
Charges	699 481	5,01	753 419	5,40
Résultat	1 000 649	7,17	999 113	7,16
Bénéfice distribuable	1 102 626	7,90	1 150 851	8,24
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	59 493 983	426,08	59 521 937	426,28
Immobilisations locatives	59 020 758	422,69	58 931 503	422,05
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	**139 631**	-	**139 631**	-
Nombre d'associés	**1 180**	-	**1 182**	-
Capitalisation	**69 308 216**	-	**69 308 216**	-
Prix de souscription	-	**500**	-	**500**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	58 069 705	415,88	57 958 109	415,08
Valeur comptable	59 493 983	426,08	59 521 937	426,28
Valeur de réalisation	58 542 930	419,27	58 548 543	419,31
Valeur de reconstitution	71 094 954	509,16	71 085 651	509,10
Surface du patrimoine (m²)	12 982	-	12 960	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	90,40%	-	97,00%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	950 887,11	6,81	970 435	6,95
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	57 958 109,10 €
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**57 958 109,10 €**

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%	54 494 991,10 €
BUREAUX	2%	901 200,00 €
COMMERCES	4%	2 561 918,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**57 958 109,10 €**

[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 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5 %.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

La FNAIM considère l'année 2024 comme une année charnière pour le marché immobilier avec des signes encourageants de stabilisation qui mènent les professionnels à se préparer à un redémarrage progressif. Toutefois cette transformation du marché dépendra notamment des évolutions des taux d'intérêt et des politiques publiques. .

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024.

(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025.

(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°2 est pleinement investie et votre SCPI est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

Concernant l'activité de l'année 2024, il y a eu 63 libérations d'appartements et 72 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2024 est de 98,6%. Le taux d'occupation financier de l'année 2024 est de 97%.

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

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

REGIME FISCAL DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 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

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	1 166	1 166	1 176	1 180	1 182
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631
Nouvelles parts souscrites[2]	-	-	-	-	-
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	-	-	-	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500	500	500
Capital social en euros	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04	59 320 834,04
Prime d'émission en euros	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros[3]	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04	69 308 216,04
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

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

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	0,10	3,15	6,50	6,81	6,95
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	0,02%	0,63%	1,30%	1,36%	1,39%
RAN cumulé	0,12	0,51	0,73	1,09	1,29

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, 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.			
2020	-	-	-	N/S	-	-
2021	-	-	-	N/S	-	-
2022	-	-	-	N/S	20	-
2023	-	-	-	N/S	30	-
2024	-	-	-	N/S	30	-

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

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024 , la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 999 112,79 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 970 435,45 €.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera porté à 180 415,99 € soit 1,29 € 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 2024

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	04/12/2019	17	17
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	05/08/2020	36	35
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	16/03/2023	8	8
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	18/12/2019	25	25
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	03/12/2019	19	19
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	07/04/2021	18	17
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2020	20	19
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	25/02/2021	5	5
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329e Régiment d'Infanterie	13/04/2021	40	39
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	08/04/2021	28	25
TALENCE (33) -18 rue de Montherlant	08/07/2020	13	13
TOTAL		**229**	**222**

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	Habitation	1 058 m²	990 000
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	21/12/2017	Habitation	2 127 m² et 25 m² de terrasses et balcons	1 900 000
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	Habitation	470 m² et 114 m² de terrasses	2 221 282
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	29/12/2017	Habitation	1 232 m² et 610 m² de terrasses et jardins	433 052
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	Habitation/Commerce	1 447 m² (dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales) et 36 m² de terrasses	1 943 758
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	19/12/2018	Habitation/Commerce	1 080 m² (dont 170 m² de commerces et 60 m² d'annexes commerciales et 101 m² terrasses et balcons)	1 275 000
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	Habitation/Commerce	1 238 m² (dont 300 m² de local professionnel) et 19m² de balcons	1 850 000
NÎMES (30) - 13 rue des marchands	31/12/2018	Habitation	363 m² et 13 m² de terrasses	685 000
LE HAVRE (76) - 48 rue du 329e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	Habitation	2 189 m² et 1 000 m² de terrasse et jardins	1 300 000
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	Habitation	1 424 m² et 29 m² de balcons et terrasses	1 200 000
Talence (33) -18 rue de Montherland	31/12/2019	Habitation	332 m² et 95 m² de terrasses et balcons	1 383 311
TOTAL		**225 logements 4 commerces et locaux professionnels 105 parkings - 4 boxes**	**12 982 m² (dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels, 2 042 m² de balcons, terrasses et jardins**	**15 181 403**

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	2,56	-	7,69	-	10,63	-	11,81	-	12,07	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,03	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	2,56	100,00%	7,69	100,00%	10,63	100,00%	11,84	100,00%	12,07	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	0,30	-	1,01	-	1,37	-	1,37	-	1,54	-
Autres frais de gestion	0,40	-	0,55	-	0,52	-	0,50	-	0,53	-
Charges locatives non récupérées	1,69	-	2,59	-	1,85	-	2,67	-	2,55	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,39	93,29%	4,15	53,92%	3,73	35,13%	4,54	38,36%	4,62	38,30%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	0,17	-	0,13	-	0,29	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	*0,05%*	0,17	*1,63%*	0,13	*1,13%*	0,29	*2,41%*
TOTAL DES CHARGES	2,39	*93,29%*	4,15	53,98%	3,91	36,76%	4,68	39,48%	4,91	40,71%
RESULTAT COURANT	0,17	*6,71%*	3,54	46,02%	6,72	63,24%	7,17	60,52%	7,16	59,29%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,05	*1,80%*	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT	0,22	8,51%	3,54	46,02%	6,72	63,24%	7,17	60,52%	7,16	59,29%
dont :	-	-	-	-		-		-		-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-0,10	-	-3,15	-	-6,50	-	-6,81	-	-6,95	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-0,10	-	-3,15	-	-6,50	-	-6,81	-	-6,95	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,12	-	0,39	-	0,22	-	0,36	-	0,21	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,12	-	0,51	-	0,73	-	1,09	-	1,29	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	1 685 010 €	685 898 €	215 151 €	40,71%

[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	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-3,16	0,12	0,51	0,73	1,09
Affectation RAN débiteur en capital[1]	3,16	-	-	-	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-0,10	-3,15	-6,50	-6,81	-6,95
Résultat de l'exercice	0,22	3,54	6,72	7,17	7,16
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	0,12	0,51	0,73	1,09	1,29

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

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
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	-723,23	-9 966 694,96
- Achat d'immeubles	-14 954 137,34	-227 265,66	-15 181 403,00
Travaux de restauration	-44 066 620,79	316 520,38	-43 750 100,41
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**321 486,18**	**88 531,49**	**410 017,67**

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 2024

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 2024.

· **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	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2024/2023
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	426,08	426,28	0,05%
Valeur de réalisation / part	419,27	419,31	0,01%
Valeur de reconstitution / part	509,16	509,10	-0,01%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	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	59 020 758	58 069 705	58 069 705	58 931 503	57 958 109	57 958 109
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	4 020 630	-	-	4 006 830
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**59 020 758**	**58 069 705**	**62 090 335**	**58 931 503**	**57 958 109**	**61 964 939**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	4 891	4 891	4 891
Liquidités nettes à investir	473 225	473 225	473 225	585 542	585 542	585 542
SOUS TOTAL	**473 225**	**473 225**	**473 225**	**590 434**	**590 434**	**590 434**
Commission de souscription	-	-	8 531 395	-	-	8 530 278
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**8 531 395**	-	-	**8 530 278**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	59 493 983	58 542 930	71 094 954	59 521 937	58 548 543	71 085 651
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,61 €
- Frais et charges déductibles	-4,39 €
= Revenus fonciers nets	7,22 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	6,95 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 7,16 €

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 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé les modifications de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cela permettra d'éviter les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

Par ailleurs, il vous est proposé de supprimer la limite d'âge de 75 ans pour le président du conseil de surveillance.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil s'est réuni le 20 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

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 2024 et les perspectives 2025.

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 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen annuel de son patrimoine à un niveau de 95,9%. Au 31 décembre 2024, sur les 229 lots disponibles à la location, 221 étaient loués.

Au titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 999 112,79 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 970 435,45 €. La société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde de l'exercice 2024, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 180 415,99 € soit 1,29€/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 2024, 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 20 mars 2025
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.
Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. 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 2024
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 2024, 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 2024 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, 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 22 mai 2025
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 2024
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 informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

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

Au cours de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 215 150,86 € ;
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 22 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	31/12/2023		31/12/2024	
	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	59 020 758,13	58 069 705,05	58 931 503,41	57 958 109,10
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	59 020 758,13	58 069 705,05	58 931 503,41	57 958 109,10
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	59 020 758,13	58 069 705,05	58 931 503,41	57 958 109,10
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	3 795,59	3 795,59	4 891,20	4 891,20
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	3 795,59	3 795,59	4 891,20	4 891,20
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	438 014,81	438 014,81	558 003,17	558 003,17
Provisions pour dépréciation des créances	-43 407,97	-43 407,97	-83 958,15	-83 958,15
Autres créances	803 764,22	803 764,22	915 472,08	915 472,08
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	36 585,36	36 585,36	67 459,97	67 459,97
Créances Fiscales	31 535,77	31 535,77	47 938,51	47 938,51
Associés opération sur capital	2 711,67	2 711,67	1 360,70	1 360,70
Débiteurs divers	732 931,42	732 931,42	798 712,90	798 712,90
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 198 371,06	1 198 371,06	1 389 517,10	1 389 517,10
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	618 644,94	618 644,94	790 627,24	790 627,24
SOUS-TOTAL 3	618 644,94	618 644,94	790 627,24	790 627,24
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 820 811,59	1 820 811,59	2 185 035,54	2 185 035,54
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-165 305,18	-165 305,18	-169 719,09	-169 719,09
Dettes d'exploitation	-174 590,48	-174 590,48	-176 823,56	-176 823,56
Dettes diverses	-1 007 691,10	-1 007 691,10	-1 248 011,90	-1 248 011,90
Fournisseurs d'immobilisation	-25 784,17	-25 784,17	-307,84	-307,84
Dettes Fiscales	-4 420,35	-4 420,35	-23 115,97	-23 115,97
Locataires créditeurs	-80 975,44	-80 975,44	-79 142,53	-79 142,53
Associés, dividendes à payer	-237 372,70	-237 372,70	-246 689,25	-246 689,25
Créditeurs divers	-659 138,44	-659 138,44	-898 756,31	-898 756,31
SOUS-TOTAL 4	-1 347 586,76	-1 347 586,76	-1 594 554,55	-1 594 554,55
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 347 586,76	-1 347 586,76	-1 594 554,55	-1 594 554,55
Compte de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-47,33	-47,33
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-47,33	-47,33
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	59 493 982,96	-	59 521 937,07	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	58 542 929,88	-	58 548 542,76

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
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	-	-723,23	-9 966 694,96
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	21 410,27	-	-723,23	20 687,04
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	101 976,76	49 761,89	-	151 738,65
SOUS-TOTAL 3	101 976,76	49 761,89	-	151 738,65
Résultat de l'exercice	-	-		
Résultat de l'exercice 2024	-	-	999 112,79	999 112,79
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-970 435,45	-970 435,45
Résultat de l'exercice 2023	1 000 649,00	-1 000 649,00	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-950 887,11	950 887,11	-	-
SOUS-TOTAL 4	**49 761,89**	**-49 761,89**	**28 677,34**	**28 677,34**
TOTAL GENERAL	**59 493 982,96**	**-**	**27 954,11**	**59 521 937,07**

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
DETTES GARANTIES	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	**200 295**	**111 891**
RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS	**200 295**	**111 891**
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	7 411	4 676
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	14 555	4 400
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	45 359	23 146
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	-	-
TOULON (83) - 10, place Vincent Raspail	63 132	63 132
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	20 585	-
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	12 331	-
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	-	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	31 316	16 537
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	5 606	-
TALENCE (33) -18, rue de Montherlant	-	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 530 953,24	-	1 675 857,44	-
Charges facturées	44 343,94	-	58 050,69	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	118 531,35	-	9 143,07	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	**1 693 828,53**	-	**1 743 051,20**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	44 343,94	-	58 050,50	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	29 576,84	-	36 781,13	-
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	60 826,51	-	65 922,07	-
Commissions et honoraires	78 853,39	-	46 306,61	-
Frais de contentieux	14 000,55	-	23 160,13	-
Impôts et taxes	189 119,00	-	184 106,36	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**416 720,23**	-	**414 326,80**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	**1 277 108,30**	-	**1 328 724,40**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 339,66	-	8 747,09	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	723,23	-
Autres produits	2,23	-	9,78	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**2 341,89**	-	**9 480,10**
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	191 318,95	-	215 150,86	-
Honoraires	36 595,03	-	37 824,50	-
Frais assemblée et de conseils	13 417,99	-	12 496,48	-
Services bancaires	705,56	-	576,00	-
Cotisations et contributions	8 279,27	-	12 807,95	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	20 957,16	-	49 297,27	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	11 487,23	-	10 938,65	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	282 761,19	-	339 091,71
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-280 419,30	-	-329 611,61
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	-	-	-	-
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]	-	1 000 649,00	-	999 112,79

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 acquisitions 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

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

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

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

· Terrains et immobilisations locatives : . . . . . 58 931 503,41 €
· Immobilisations en cours : . . . . . - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024

· Dépots et cautionnements versés : . . . . . 4 891,20 €

Créances locataires & Autres créances

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

· Locataires : . . . . . 299 089,35 €
· Locataires douteux : . . . . . 258 913,82 €
· Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . -83 958,15 €
· Fournisseurs débiteurs : . . . . . 67 459,97 €
· Fournisseurs avances et acomptes versés . . . . . - €
· Créances fiscales : . . . . . 47 938,51 €
· Débiteurs divers : . . . . . 798 712,90 €
· Autres créances : . . . . . 1 360,70 €

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 2024 est constituée de :

Disponibilités en banque : . . . . . 790 627,24 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. . . . . - €
- Intérêts courus non échus. . . . . - €
- Dépôts de garantie . . . . . 169 719,09 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) . . . . . 79 142,53 €
- Dettes fournisseurs . . . . . 37 026,36 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :*. . . . . - €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations . . . . . 307,84 €
- Dettes fiscales. . . . . 23 115,97 €
- Associés. . . . . 246 689,25 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes). . . . . 898 756,31 €
- Autres dettes diverses. . . . . - €

Compte de régularisation actif et passif :

- Produits constatés d'avance . . . . . 47,33 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	59 020 758 €	51 386,64 €	140 641,36 €	58 931 503,41 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	3 796 €	1 333 €	237 €	4 891 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-43 408 €	-49 297 €	8 747 €	-83 958 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2024, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 151 738,65 €
Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :..... 999 112,79 €
· La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 726 081,20 €
· Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à : ..... 244 354,25 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 180 415,99 €

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 : ..... 1 675 857,44 €
· les charges et taxes refacturées : ..... 58 050,69 €
· les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 9 143,07 €
· 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 2024 à : ..... - €

On distingue :
· les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :..... 58 050,50 €
- dont charges récupérables : ..... - €
- dont taxes récupérables :..... *58 050,50* €
· les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :..... 36 781,13 €
· les gros travaux et réparations :..... - €
· le poste « autres charges immobilières » : ..... 319 495,17 €
- dont taxes non récupérables ..... 184 106,36 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées ..... 65 922,07 €
- dont frais d'actes et de contentieux ..... 23 160,13 €
- dont honoraires et commissions ..... 46 306,61 €
- dont frais d'acquisition ..... 723,23 €
- dont indemnités de resiliation ..... - €
- dont honoraires de relocation ..... 31 681,79 €
- dont honoraires d'expertise ..... 36 402,46 €
- dont honoraires d'avocats ..... - €
- dont honoraires divers ..... 7 499,13 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :
· les reprises de provisions pour créances douteuses ..... 8 747,09 €
· les autres produits..... 9,78 €
· les transferts de charges ..... 723,23 €

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 2024 : ..... 215 150,86 €

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 2024 à : . - €
· frais de souscription : ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 74 643,58 €, sont constituées notamment :
· des honoraires du commissaire aux comptes..... 12 654,50 €
· de frais d'actes et contentieux ..... 170,00 €
· des honoraires divers ..... 25 000,00 €
· des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)..... 9 121,69 €
· de frais postaux ..... 3 374,79 €
· de services bancaires ..... 576,00 €
· du coût dépositaire ..... 12 258,59 €
· de la cotisation AMF..... 549,36 €
· de la CFCE..... - €
· des jetons de présence ..... - €
· des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
· de la TVA non récupérable ..... 10 938,08 €
· des charges de gestions courantes ..... 0,57 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :
· la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit :. - €
· l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... 49 297,27 €
· la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

Produits et Charges Financiers

Au 31 décembre 2024, le résultat financier est de - €, décomposé comme suit :
· produits financiers de la société ..... - €
· charges financières de la société..... - €

Produits et Charges Exceptionnels

Au 31 décembre 2024, le résultat exceptionnel est de - €, décomposé comme suit :
· produits exceptionnels de la societé ..... - €
· charges exceptionnelles de la société..... - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations au 31/12/2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
ANGOULÊME (16) - 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	1 058	990 000	3 863 222	4 853 222	19/06/2018	04/12/2019	-
LIMOGES (87) - 28, boulevard Carnot	21/12/2017	2 127	1 900 000	8 249 876	10 149 876	06/10/2018	23/12/2019	-
BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce	29/12/2017	470	2 221 282	56 303	2 277 585	16/05/2018	04/07/2022	-
SAINT-BRIEUC (22) - 66, rue Notre-Dame	29/12/2017	1 232	433 052	4 883 018	5 316 070	28/12/2017	18/12/2019	-
TOULON (83) -10, place Vincent Raspail	03/07/2018	1 447	1 943 758	4 088 451	6 032 209	20/12/2017	03/12/2019	-
TOULON (83) - 1, rue Emile Zola	19/12/2018	1 080	1 275 000	3 231 332	4 506 332	02/09/2019	07/04/2021	-
CAEN (14) - 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	1 238	1 850 000	3 617 001	5 467 001	01/07/2019	22/12/2020	-
NÎMES (30) - 13, rue des Marchands	20/12/2018	363	685 000	1 225 023	1 910 023	17/06/2019	25/02/2021	-
LE HAVRE (76) - 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	21/12/2018	2 189	1 300 000	8 064 394	9 364 394	04/07/2019	13/04/2021	-
METZ (57) - 1, boulevard Paixhans	31/12/2018	1 424	1 200 000	5 298 970	6 498 970	29/04/2019	08/04/2021	-
TALENCE (33) - 18, rue de Montherlant	31/12/2019	332	1 383 311	1 172 510	2 555 821	17/04/2019	08/07/2020	-
TOTAL	-	12 960 m²	15 181 403	43 750 100	58 931 503	-	-	57 958 109

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

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- 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 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Modification statutaires relatives au conseil de surveillance,
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

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 2024 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 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 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 : . . . . . 151 738,65 €
- Résultat de l'exercice 2024 : . . . . . 999 112,79 €
- Total bénéfice distribuable : . . . . . 1 150 851,44 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 970 435,45 € (6,95 €/part) et le solde au report à nouveau, soit un montant de 180 415,99 € représentant 1,29 €/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 59 521 937 €, soit 426,28 € par part,
- La valeur de réalisation de 58 548 543 €, soit 419,31 € par part
- La valeur de reconstitution de 71 085 651 €, soit 509,10 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION - Pouvoirs en vue des formalités

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :

« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :
« 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.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaires relatives au conseil de surveillance
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des règles de composition du conseil de surveillance.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle rédaction :
« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »
L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

DOUZIÈME RESOLUTION
Article XX – Conseil de surveillance
Alinéa 2 – Organisation – Réunion et délibérations

Ancienne rédaction :
« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.
Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.
En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »

Nouvelle rédaction :
« Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.
En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président. »
Le reste de l'article est sans changement.

TREIZIÈME 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.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Urban Premium

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