Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE 2



Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI DÉFICIT FONCIER
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°14-11 de l'AMF en date du 11/07/2014

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 1500 000 €

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

La SCPI

URBAN PIERRE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

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

Visa AMF initial : n° 13-07 du 22/03/2013 & SCPI n°14-11 du 11/07/2014

Date de création : 21/03/2013

Date d'expiration : 20/03/2028 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 791 979 586

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Alain GRANGE-CABANE

Membres
M. Rémi DELABARRE
SCI ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS
M. Patrick DE LAPORTE
M. Boris HERTZOG
M. Jean-François FRITSCH
M. Emmanuel JUNG
M. Bernard LE BRETON
Mme Henriette POUYADE
Mme Marie-Noëlle DROUHIN
M. Gérard MONNIER
Mme Sophie DALLIERE

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire
KPMG Audit 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 PIERRE 2 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

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

3. Rapport du Conseil de Surveillance 9

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 17

LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

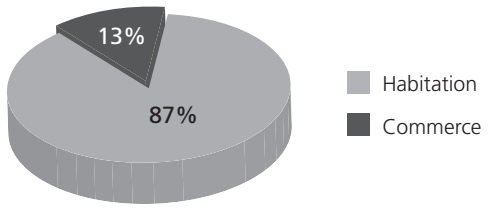
Situation au 31/12/2024

Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1 712
Capital	51 531 483 €
Valeur de réalisation*	50 527 725 € (398,90 € par part)
Valeur de reconstitution*	61 245 017 € (483,50 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	16 797 m² + 2 258 m² d'annexes
Nombre de logements	273 (du studio au T4)
Nombre de commerces	13
Nombre de locataires effectifs	269
Nombre de locataires cibles	286
Taux d'occupation financier moyen	95,4%
Résultat par part	8,16 €
Dividende brut par part	9,26 €
Dividende net par part	9,19 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	2,19 €

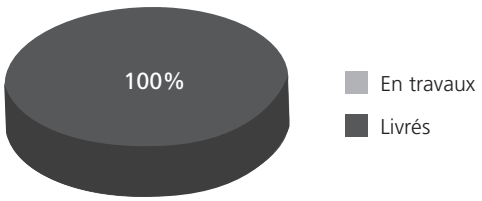
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

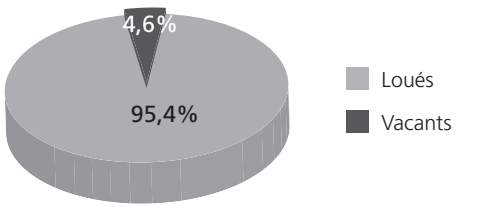
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2024)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation financier



CHIFFRES CLES

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 450 656	19,35	2 548 823	20,12
dont loyers	2 315 471	18,28	2 315 471	18,28
Charges	1 286 141	10,15	1 515 390	11,96
Résultat	1 164 515	9,19	1 033 433	8,16
Bénéfice distribuable	1 582 004	12,49	1 450 083	11,45
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	51 531 483	406,82	51 531 483	406,82
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	52 693 309	415,99	52 553 788	414,89
Immobilisations locatives	51 042 721	402,96	50 836 062	401,33
Dettes bancaires	-	-		-
Nombre de parts	**126 669**	-	**126 669**	-
Nombre d'associés	**1 713**	-	**1 712**	-
Capitalisation	**61 217 680**	-	**61 217 680**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	49 800 000	-	48 810 000	-
Valeur comptable	52 693 309	415,99	52 553 788	414,89
Valeur de réalisation	51 450 588	406,18	50 527 725	398,90
Valeur de reconstitution	62 371 350	492,40	61 245 017	483,50
Surface du patrimoine (m²)	16 797	-	16 797	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	94,9%	-	95,4%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	1 165 355	9,20	1 172 955	9,26
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	48 810 000,00 €
ETRANGER	-	-
Total	**100 %**	**48 810 000,00 €**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87%	40 892 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	13%	6 278 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00 %**	**47 170 000,00 €**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	1 640 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**1 640 000,00 €**

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ 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.

RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE 2 est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.
La SCPI URBAN PIERRE 2 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres.
Concernant l'activité de l'année 2024, il y a eu 61 libérations d'appartement et 61 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2024 est de 94,4 %.
Le taux d'occupation financier sur l'année 2024 est de 94,9%.

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

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

REGIME DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE 2 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.
A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.
Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.
La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés[1]	1 661	1 675	1 702	1 713	1 712
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669
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	51 531 482,58	51 531 482,58	51 531 482,58	51 531 482,58	51 531 482,58
Prime d'émission en euros	9 686 197	9 686 197	9 686 197	9 686 197	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	61 217 679,58	61 217 679,58	61 217 679,58	61 217 679,58	61 217 679,58
Rémunération HT de la SGP au cours de l'année	-	-	-	-	-

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 29/12/2014.

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	8,80	8,80	9	9,20	9,26
Prix de souscription/ exécution (b)	500	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	1,76%	1,76%	1,80%	1,84%	1,85%
RAN cumulé	2,09	2,03	3,30	3,29	2,19

MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2020	-	-	-	N/S	56	-
2021	56	-	-	N/S	90	-
2022	-	-	-	N/S	54	-
2023	-	-	-	N/S	8	-
2024	-	-	-	N/S	699	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2024

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 1 033 433,23 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève à 1 172 954,94 €.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de distribuer le solde des dividendes en diminuant le compte de report à nouveau, qui sera porté à 277 127,94 €, soit 2,19 € par part.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
LILLE (59) - 1 place Sébastopol	08/06/2015	8	8
TOULON (83) - 1 rue Racine	07/01/2016	17	16
SAINT-BRIEUC (22) - 4 Bd Charner	27/04/2016	21	21
MARSEILLE (13) - 2 rue Adolphe Thiers	08/06/2016	15	15
LIMOGES (87) - 12 rue du Consulat	29/04/2016	18	16
DIJON (21) - 33 rue Berbisey	16/03/2016	26	23
BORDEAUX (33) - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/06/2016	32	32
TOULON (83) - 121, avenue Vauban	22/11/2016	18	18
ROUEN (76) - 15-17, rue verte	17/07/2017	11	11
GRENOBLE (38) - 5 cours Beriat	30/11/2016	22	21
CAGNES-SUR-MER (06) - 52, rue du Dr Mauran	11/04/2017	23	20
CAEN (14) - 2-4 place du Maréchal Foch	1re tranche : 13/12/2016	27	27
BLOIS (41) - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	2e tranche : 17/01/2017	39	36
PAU (64) - 6 rue Henri Faisans	28/04/2017	9	6
CAEN (14) - 7-9, rue du 11 novembre	04/04/2017	10*	10*
TOTAL (hors parking)	17/01/2017	**286**	**270**

** Il s'agit de parking*

PATRIMOINE AU 31/12/2024

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 14 actifs immobiliers :

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surfaces (m²) et annexes	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LIMOGES - 12, rue du Consulat	28/11/2013	Résidentiel et commerces	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 128 816
SAINT-BRIEUC - 4, boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 293 m² et 29 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	357 164
LILLE - 1, place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 050 000
TOULON - 1, rue Racine	27/12/2013	Résidentiel et commerces	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000
MARSEILLE - 2, rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	728 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	Résidentiel	563 m² et 28 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 100 000
TOULON - 121, avenue Vauban	18/07/2014	Résidentiel et commerces	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38,5 m² de balcons et 6 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 200 000
GRENOBLE - 5, cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 380 000
CAEN - 2-4, place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	2 000 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 361 313
BLOIS – 33-39, Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 209 033
PAU - 6, rue Henri Faisans	10/06/2015	Résidentiel	418 m² et 19 m² de balcons et 21 m² de cours	466 041
TOTAL			**11 705 m² (dont 2 200 m² de commerce) et 342 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 283 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes**	**17 822 367**

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	Résidentiel	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs, et 73 m² de surface <à 1,8 m de hauteur	1 129 030
DIJON - 33, rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	747 750
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Mauran	10/12/2014	Résidentiel	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	680 272
CAEN - 2-4, place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	678 m²	192 307
TOTAL			**5 092 m² et 1 368 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 143 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur**	**2 749 359**

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes brutes[1]	Charges[2] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	2 446 190 €	1 412 757 €	286 784 €	57,75%

[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	2,10	2,09	2,03	3,30	3,29
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	8,80	8,80	9,00	9,20	9,26
Résultat de l'exercice	8,79	8,73	10,27	9,19	8,16
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	2,09	2,03	3,30	3,29	2,19

**Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*
[3] Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2016 est donc nul.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES 5 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	17,05	-	17,08	-	18,43	-	18,39	-	19,10	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	0,13	-	0,21	-
TOTAL DES REVENUS	*17,05*	*100 %*	*17,08*	*100 %*	*18,43*	*100 %*	*18,52*	*100 %*	*19,31*	*100 %*
CHARGES										
Commission de gestion	2,06	-	2,19	-	2,26	-	2,32	-	2,26	-
Autres frais de gestion	0,70	-	0,70	-	0,69	-	0,90	-	0,88	-
Charges locatives non récupérées	3,66	-	3,59	-	3,80	-	4,27	-	5,38	-
Sous total CHARGES EXTERNES	*6,42*	*37,7 %*	*6,47*	*37,9 %*	*6,75*	*36,6 %*	*7,49*	*40,4%*	*8,53*	*44,2%*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	1,63	-	1,63	-	1,63	-	1,63	-	1,63	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,31	-	0,24	-	-0,25	-	0,21	-	0,37	-
Sous total CHARGES INTERNES	*1,94*	*11,4 %*	*1,87*	*11%*	*1,38*	*7,5%*	*1,84*	*9,9%*	*2*	*10,4%*
TOTAL DES CHARGES	*8,37*	*49,1 %*	*8,35*	*48,9%*	*8,13*	*44,1%*	*9,33*	*50,4%*	*10,53*	*54,53%*
RESULTAT COURANT	*8,68*	*50,9 %*	*8,73*	*51,1%*	*10,31*	*55,9%*	*9,19*	*49,6%*	*8,78*	*45,5%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges Exceptionnelles	-	-	-	-	0,04	-	-	-	0,62	-
Produits Exceptionnels	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	*0,11*	*0,6 %*	-	-	*-0,04*	*-0,2 %*	-	-	*-0,62*	*-3,2%*
RESULTAT	*8,79*	*51,6 %*	*8,73*	*51,1 %*	*10,27*	*55,7 %*	*9,19*	*49,6%*	*8,16*	*42,2%*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-8,80	-	-8,80	-	-9,00	-	-9,20	-	-9,26	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-8,77	-	-8,77	-	-8,98	-	-9,20	-	-9,19	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,01	-	-0,07	-	1,27	-	-0,01	-	-1,10	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	2,09	-	2,03	-	3,30	-	3,29	-	2,19	-

(*) Depuis l'origine de la société

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	63 140 515,00	-	63 140 515,00
+ Cessions d'immeubles	5 092,39	-	5 092,39
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 941 020,00	-	-8 941 020,00
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-20 591 725,00	-	-20 591 725,00
- Travaux de restauration	-33 980 148,73	54,34	-33 980 094,39
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-367 286,34**	**54,34**	**-367 232,00**

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.

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

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
	Valeurs après distribution en 2024 du solde du dividende 2023		
Valeur comptable / part	415,99	414,89	-0,26%
Valeur de réalisation / part	406,18	398,90	-1,79%
Valeur de reconstitution / part	492,40	483,50	-1,81%

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	19,01 €
- Frais et charges déductibles	-8,22 €
= Revenus fonciers nets	10,79 €
Produits financiers	0,21 €
Rappel Dividende	9,26 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 8,19 €

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	50 164 653	47 670 000	47 670 000	50 164 599	47 170 000	47 170 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 436 200	-	-	3 367 890
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**50 164 653**	**47 670 000**	**51 106 200**	**50 164 599**	**47 170 000**	**50 537 890**
Autres Immobilisations	878 067	2 130 000	2 130 000	671 463	1 640 000	1 640 000
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**878 067**	**2 130 000**	**2 130 000**	**671 463**	**1 640 000**	**1 640 000**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	3 655	3 655	3 655
Liquidités nettes à investir	1 650 588	1 650 588	1 650 588	1 717 070	1 717 070	1 717 070
SOUS TOTAL	**1 650 588**	**1 650 588**	**1 650 588**	**1 717 725**	**1 717 725**	**1 717 725**
Commission de souscription	-	-	7 484 562	-	-	7 349 402
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**7 484 562**	-	-	**7 349 402**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	52 693 309	51 450 588	62 371 350	52 553 788	50 527 725	61 245 017
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669

INFORMATIONS RELATIVES À LA CONFORMITÉ 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 A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation 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 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. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant 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 à deux reprises les 22 novembre 2024 et le 25 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 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 PIERRE 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au titre de l'exercice 2024, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à 1 033 433,23 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2024 s'élève quant à lui à 1 172 954,94 €. Le report à nouveau au terme de l'année 2024 sera ainsi porté à 277 127,94 € soit 2,19 €/part, soit plus d'un trimestre de réserve.

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 l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 25 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Alain GRANGE-CABANE
Président du Conseil de Surveillance

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

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE 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 PIERRE 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 PIERRE 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 S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE 2 S.C.P.I.
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 PIERRE 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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

• Des commissions de souscription correspondant aux :

- Frais de collecte des capitaux ;
- Frais de recherche d'investissements.

• Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.

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

• Aucun montant au titre des commissions de souscription ;

• Au titre des commissions de gestion la somme de 286 784,33 €.

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

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	2 865 022,00	2 130 000,00	2 865 022,00	1 640 000,00
Amortissements droits réels	-1 986 954,59	-	-2 193 558,71	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	50 164 653,49	47 670 000,00	50 164 599,15	47 170 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	51 042 720,90	49 800 000,00	50 836 062,44	48 810 000
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	51 042 720,90	49 800 000,00	50 836 062,44	48 810 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	3 655,38	3 655,38
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	3 655,38	3 655,38
Créances				
Locataires et comptes rattachés	392 020,04	392 020,04	564 517,75	564 517,75
Provisions pour dépréciation des créances	-136 122,69	-136 122,69	-182 887,83	-182 887,83
Autres créances	2 148 938,49	2 148 938,49	1 628 246,72	1 628 246,72
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	66 141,73	66 141,73	39 972,06	39 972,06
Créances Fiscales	63 737,35	63 737,35	29 787,95	29 787,95
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	2 019 059,41	2 019 059,41	1 558 486,71	1 558 486,71
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	2 404 835,84	2 404 835,84	2 009 876,64	2 009 876,64
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 406 824,15	1 406 824,15	1 567 911,68	1 567 911,68
SOUS-TOTAL 3	1 406 824,15	1 406 824,15	1 567 911,68	1 567 911,68
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 811 659,99	3 811 659,99	3 581 443,70	3 581 443,70
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-209 270,69	-209 270,69	-209 413,50	-209 413,50
Dettes d'exploitation	-480 131,70	-480 131,70	-354 430,43	-354 430,43
Dettes diverses	-1 477 154,29	-1 477 154,29	-1 304 864,35	-1 304 864,35
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-26 664,65	-26 664,65	-52 999,50	-52 999,50
Locataires créditeurs	-21 935,97	-21 935,97	-101 930,02	-101 930,02
Associés, dividendes à payer	-300 281,44	-300 281,44	-314 614,17	-314 614,17
Créditeurs divers	-1 128 272,23	-1 128 272,23	-835 320,66	-835 320,66
SOUS-TOTAL 4	-2 166 556,68	-2 166 556,68	-1 868 708,28	-1 868 708,28
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 166 556,68	-2 166 556,68	-1 868 708,28	-1 868 708,28
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	5 485,02	5 485,02	4 989,66	4 989,66
TOTAL V - Comptes de régularisation	5 485,02	5 485,02	4 989,66	4 989,66
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	52 693 309,23	-	52 553 787,52	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	51 450 588,33	-	50 527 725,08

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024

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	51 531 482,58	-	-	51 531 482,58
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	51 531 482,58	-	-	51 531 482,58
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	9 686 197,00	-	-	9 686 197,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 941 020,00	-	-	-8 941 020,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	745 177,00		-	745 177,00
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	417 489,43	-839,78	-	416 649,65
SOUS-TOTAL 3	417 489,43	-839,78	-	416 649,65
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	-	-	1 033 433,23	1 033 433,23
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-1 172 954,94	-1 172 954,94
Résultat de l'exercice 2023	1 164 515,03	-1 164 515,03	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-1 165 354,81	1 165 354,81	-	-
SOUS-TOTAL 4	-839,78	839,78	-139 521,71	-139 521,71
TOTAL GENERAL	52 693 309,23	-	-139 521,71	52 553 787,52

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

Néant

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	2 315 470,62	-	2 358 452,82	-
Charges facturées	91 974,19	-	88 071,39	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	14 572,46	-	61 346,55	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	2 422 017,27	-	2 507 870,76
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	91 974,19	-	88 071,39	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	76 338,40	-	95 885,83	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	103 770,68	-	204 802,36	-
Commissions et honoraires	73 389,24	-	76 769,99	-
Frais de contentieux	9 530,02	-	17 324,53	-
Impôts et taxes	278 079,57	-	286 938,77	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	633 082,10	-	769 792,87
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 788 935,17	-	1 738 077,89
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	12 689,25	-	14 497,40	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,97	-	64,46	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	12 691,22	-	14 561,86
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	293 701,38	-	286 784,33	-
Honoraires	41 420,74	-	42 250,00	-
Frais assemblée et de conseils	19 953,35	-	20 655,03	-
Services bancaires	1 506,45	-	1 814,36	-
Cotisations et contributions	11 999,40	-	11 786,97	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	206 604,06	-	206 604,12	-
Provisions pour créances douteuses	39 038,92	-	61 262,54	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	38 834,98	-	35 587,38	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	653 059,28	-	666 744,73
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	**-640 368,06**	-	**-652 182,87**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	15 947,92	-	26 390,83	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	15 947,92	-	26 390,83
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	-	**15 947,92**	-	**26 390,83**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	78 852,62	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	78 852,62
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-78 852,62
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	1 164 515,03	-	1 033 433,23

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2024

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.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : ..... 50 164 599,15 €
- Agencements et installations : ..... - €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 671 463,29 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : 3 655,38 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 226 709,83 €
- Locataires douteux : ..... 337 807,92 €
- Provisions pour dépréciation des créances : .....-182 887,83 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 39 972,06 €
- Créances fiscales : ..... 29 787,95 €
  - *dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés.* ..... *-427,72* €
- Avance et acomptes versés : .....- €
- Débiteurs divers : .....1 558 486,71 €
  - *dont provision pour subvention à recevoir* .....- €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : .....1 567 911,68 €

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 .....209 413,50 €

Dettes d'exploitation :

- Dettes fournisseurs..... 139 191,90 €

dont restant dû à la Société de Gestion : ..... *-739,55* €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....215 238,53 €

Dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) .....101 930,02 €
- Dettes sur immobilisations..... - €
- Dettes fiscales .....52 999,50 €
- Associés ..... 314 614,17 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....778 271,50 €
- Autres dettes diverses ..... 57 049,16 €

Compte de régularisation actif et passif :

- Charges constatées d'avances..... - €
- Charges à répartir sur plusieurs exercices ..... - €
- Produits constatés d'avance .....4 989,66 €

Prélèvements sur primes d'émission

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

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 686 197 €	-
Frais constitution	-	1 730 €
Frais acquisitions	-	1 535 075 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 404 215 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	745 177 €	-

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	2 865 022 €	-	-	2 865 022 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	50 164 653 €	-	54 €	50 164 599 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-1 986 955 €	-206 604 €	-	-2 193 559 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-136 123 €	-61 263 €	14 497 €	-182 888 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2024, il y a 4 989,66 € de produits constatés d'avance.

Report à nouveau avant affectation du résultat : . . . . . 416 649,65 €

Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à: . . . . . 1 033 433,23 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé: . . . . . 881 616,24 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à: . . . . . 291 338,70 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à: . . . . . 277 127,94 €

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2024, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par:
- les loyers et produits annexes: . . . . . 2 358 452,82 €
- les charges et taxes refacturées: . . . . . 88 071,39 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires): . . . . . 61 346,55 €
- 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: . . . . . 88 071,39 €
  - *dont charges récupérables:* . . . . . -€
  - *dont taxes récupérables:* . . . . . *88 071,39* €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables: . . . 95 885,83 €
- les gros travaux et réparations: . . . . . -€
- le poste «autres charges immobilières»: . . . . . 585 835,65 €
  - *dont taxes non récupérables:* . . . . . *286 938,77* €
  - *dont les honoraires de relocation:* . . . . . *30 989,57* €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées* . . . *204 802,36* €
  - *dont frais d'actes et de contentieux* . . . . . *17 324,53* €
  - *dont honoraires et commissions* . . . . . *45 780,42* €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués par:
- les reprises des provisions pour créances douteuses: . . . . . 14 497,40 €
- les autres produits: . . . . . 64,46 €

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 : . . . . . 286 784,33 €

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 112 093,74 €, sont constituées notamment:
- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 12 250,00 €
- de frais d'actes et contentieux . . . . . - €
- des honoraires divers . . . . . 30 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . 14 514,04 €
- de frais postaux . . . . . 6 140,99 €
- de services bancaires . . . . . 1 814,36 €
- du coût du dépositaire. . . . . 10 833,33 €
- de la cotisation AMF . . . . . 483,64 €
- de la CFE. . . . . 470,00 €
- des jetons de présence . . . . . 6 000,00 €
- des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
- de la TVA non récupérable . . . . . 29 583,16 €
- des charges de gestions courantes. . . . . 4,22 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de:
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit: . . . . . 206 604,12 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit: . . . . . 61 262,54 €
- la dotation pour risques et charges, soit: . . . . . -€

Produits et charges exceptionnels

Au 31 décembre 2024, le résultat exceptionnel est de -78 852,62€, décomposé comme suit :

Produits exceptionnels de la Société . . . . . -€

Charges exceptionnelles de la Société . . . . . 78 852,62 €

Produits financiers . . . . . 26 390,83 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations corporelles

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations locatives en 2024	Date de début des travaux	date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
LIMOGES - 12, rue du Consulat	28/11/2013	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816	3 237 311	5 366 127	23/12/2023	29/04/2016	
SAINT-BRIEUC - 4, bd Charner	17/12/2013	1 293 m² et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164	3 788 677	4 145 841	20/03/2014	27/04/2016	
LILLE - 1, place Sébastopol	23/12/2013	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 101 562	1 170 782	2 272 344	14/05/2014	08/06/2015	
TOULON - 1 rue Racine	27/12/2013	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000	3 099 434	5 834 434	22/04/2014	07/01/2016	
MARSEILLE - 2, rue Adolphe Thiers	27/12/2013	728 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000	1 931 524	3 766 524	01/07/2014	08/06/2016	
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	563 m² et 28 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 094 908	2 043 826	3 138 734	16/02/2014	17/07/2017	
TOULON - 121, avenue Vauban	18/07/2014	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38,5 m² de balcons et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000	2 996 170	5 196 170	11/02/2015	22/11/2016	
GRENOBLE - 5, cours Beriat	03/11/2014	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 380 000	3 179 753	5 559 753	29/12/2014	30/11/2016	
CAEN - 2-4, place du Maréchal Foch	15/12/2014	1 323 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 265 649	2 773 683	5 039 332	09/02/2015	13/12/2016 17/01/2017	
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033	6 747 269	7 956 302	19/01/2015	28/04/2017	
PAU - Rue Henri Faisans	10/06/2015	418 m² et 19 m² de balcons et 21 m² de cours	466 041	1 422 763	1 888 804	07/09/2015	04/04/2017	
TOTAL			**17 773 172**	**32 391 194**	**50 164 366**	-	-	**47 170 000**

Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Date acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Amortissement de la période	VNC 2024	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs, et 73 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 149 030	81 305	264 242	14 ans et 3 mois	
DIJON - 33, rue Berbisey	30/12/2013	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 749	52 507	170 646	14 ans et 3 mois	
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Dr Mauran	10/12/2014	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	680 272	51 127	166 162	14 ans et 1 mois	
CAEN - 2-4, place du Maréchal Foch	15/12/2014	678 m²	287 971	21 666	70 413	14 ans et 15 jours	
TOTAL			**2 865 022**	**206 604**	**671 463**	-	**1 640 000**

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE 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,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCPI,
- 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,
- Modifications statutaires des dispositions relatives à la limite d'âge du président du conseil de surveillance.
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 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 – Quitus au Conseil de Surveillance
L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024
L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 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 :
- Résultat de l'exercice 2024 : ..... 1 033 433,23 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 416 649,65 €
- Total Bénéfice distribuable : ..... 1 450 082,88 €

A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 1 164 680,73 € et le solde au report à nouveau soit 277 127,95 €.

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 52 553 787,52 €, soit 414,89 € par part,
- La valeur de réalisation de 50 527 725,08 €, soit 398,90 € par part
- La valeur de reconstitution de 61 245 017,14 €, soit 483,50 € 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 Conseil de Surveillance, décide d'allouer pour l'exercice 2025 une enveloppe de 6 000 € au Conseil de Surveillance, qui sera répartie au prorata de la présence de ses membres. Cette indemnité sera versée sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes de la SCPI
L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de KPMG S.A., représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide renouveler le mandat de KPMG S.A. représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2030.

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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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 RÉSOLUTION – Modifications statutaires des dispositions relatives à la limite d'âge du président du conseil de surveillance
L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que les Statuts comportent une limite d'âge pour le poste du Président du Conseil de surveillance, décide de supprimer cette condition d'éligibilité et, en conséquence, de modifier l'article XX des Statuts.
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 – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.
Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL). Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).
Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

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

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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