

SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « MALRAUX »
ayant reçu le visa n°15-26 de l'AMF en date du 28/10/2015

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2016



Urban Premium



■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN PRESTIGIMMO 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « MALRAUX ».

Politique d'investissement

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles ou parties d'immeubles, à restaurer de façon complète, situés en centre-ville et localisés principalement en Secteurs Sauvegardés ainsi que dans le périmètre des quartiers dégradés « PNRQAD ».

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

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°15-26 du 28/10/2015

Date de création : 10/07/2014

Date d'expiration : 09/07/2029

Numéro RCS : Paris 803 462 969

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Alain GRANGE-CABANE

Membres

M. Alain WALDMAN

M. Frédéric BODART

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRÉ

M. Gérard MONNIER

M^{me} Sylviane BURN

M. Gaël DIGUET

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations






URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	4
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
 4. Comptes de l'exercice 2016	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 EN BREF

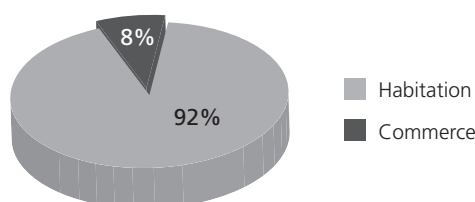
Situation au 31/12/2016

Date de création	10/07/2014
Régime	Malraux
Nombre de parts	44 911
Nombre d'associés	724
Capital (nominal)	18 952 442 €
Valeur de réalisation*	18 369 911,84 € (409,03 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 577 299,99 € (480,45 € par part)
Actifs immobiliers	6
Surface du patrimoine	3 820 m ² + 342 m ² d'annexes
Nombre de logements	62
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	1
Nombre de locataires cibles	64
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-0,91 €
Dividende par part (hors PFL)	N/A
Dividende par part (y. c. PFL)	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	- 2,04 €

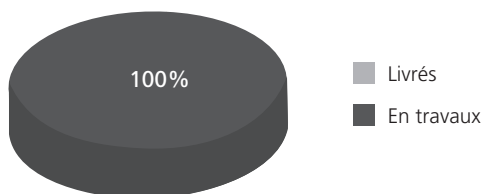
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

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



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



• Actifs livrés loués ou vacants (en % des valeurs vénables)

Néant

	31-déc.-15		31-déc.-16	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	35 910	1	41 584	1
dont loyers	11 373	-	22 670	1
Charges	58 315	1	82 514	2
Résultat	-22 405	-	-40 930	-1
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	18 952 442	422,00	18 952 442	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	19 447 247	433,02	18 967 859	422,34
Immobilisations locatives	2 643 827	58,87	9 556 095	212,78
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	44 911	-	44 911	-
Nombre d'associés	719	-	724	-
Capitalisation	22 365 450	-	22 365 450	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	2 150 406	-	8 958 147	-
Valeur comptable	19 447 247	433,02	18 967 859	422,34
Valeur de réalisation	18 953 826	422,03	18 369 912	409,03
Valeur de reconstitution	21 707 051	483,33	21 577 300	480,45
Surface du patrimoine (m ²)	977	-	3 820	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1,1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000, soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016). Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%). Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transac-

tions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Durant l'année 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a clôturé son programme d'investissement avec les acquisitions de 3 nouveaux actifs situés en secteur sauvegardé de Colmar, Perpignan et Metz (voir ci-dessous paragraphe « Investissements 2016 »).

Des travaux de rénovation significatifs vont être engagés sur ces actifs sur la période 2017-2019 en vue de leur mise en location.

Avec ces 3 nouvelles acquisitions, le patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est donc composé de 6 immeubles.

Par ailleurs, les travaux commencés sur les premiers immeubles acquis par la SCPI à Bordeaux, Montauban et Versailles se sont poursuivis de façon satisfaisante sur l'année.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Les premières livraisons des premiers immeubles acquis par la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 devraient intervenir dans le courant de l'année 2017.

Ainsi, la livraison de l'immeuble situé à Bordeaux, devrait intervenir dans le courant du 3^e trimestre 2017. Les immeubles situés à Versailles et Montauban devraient quant à eux être livrés dans le courant du second semestre de l'année.

REGIME DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est une SCPI de type « Malraux ». Le dispositif « Malraux » n'entre plus, depuis le 1^{er} janvier 2013 et sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des niches fiscales.

Pour les souscriptions réalisées en 2015, le souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt cible de 30% du montant des dépenses de travaux, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis par la SCPI.

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « MALRAUX » ne peut être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction 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

	31/12/2015	31/12/2016
Nombre d'associés	719	724
Nombre de parts	44 911	44 911
Nouvelles parts souscrites en 2016*	25 448	-
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	18 952 442	18 952 442
Prime d'émission en euros	3 413 008	3 413 008
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	22 365 450	22 365 450

* L'augmentation de capital est clôturée depuis le 31/12/2015

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS EN 2016

Durant l'exercice 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé à 3 nouvelles acquisitions au cœur des secteurs sauvegardés des villes de Colmar, Perpignan et Metz. Ces actifs vont faire l'objet d'une rénovation sur la période 2017-2019, afin d'être mis en location progressivement.

• COLMAR - Serruriers,

L'acquisition porte sur un immeuble situé au cœur du centre historique et du secteur sauvegardé de Colmar. L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate de la cathédrale et au cœur de la zone piétonne et commerçante de la ville.

Cet ensemble immobilier composé de 2 bâtiments, est érigé en R+2 sous combles autour d'une petite cour intérieure.

Après travaux, les 9 lots d'habitation développeront une surface habitable d'environ 422 m².

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : FLB - 6, rue du Coteau 54180 Heillecourt

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2017

- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2018

• PERPIGNAN - Indépendant,

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier en R+3 sous combles, situé dans le secteur sauvegardé de Perpignan et au cœur des rues piétonnes de quartier de Saint Jean, à proximité immédiate du tribunal de grande instance, du Castillet ou encore de la Basilique.

Cet ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments des XVII^e et XIX^e siècles articulés autour de 2 cours privatives. Le tout développera après travaux une surface habitable d'environ 1 290 m². L'immeuble dispose également d'une surface commerciale en rez-de-chaussée d'environ 210 m².

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR - 137, rue Achard 33000 Bordeaux

- Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2016

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2018

La société de gestion précise que la société CIR est filiale de la société FL Holding, elle-même actionnaire de la société Urban Premium.

• METZ - Nexirue

L'acquisition porte sur un magnifique immeuble en R+2 sous combles, situé dans le secteur sauvegardé de Metz, à proximité de nombreux commerces tels que les Galeries Lafayette ou la Fnac.

L'immeuble, en pierre et conçu par l'architecte Muel, date du XIX^e siècle. Son architecture de type Napoléon III présente de nombreux éléments architecturaux notables tels que les 2 portes cochères en bois sculpté positionnées aux deux extrémités de la façade.

Après travaux les 14 lots d'habitation (du T1 au T4) devraient développer une surface habitable d'environ 925 m².

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : Appel d'offres en cours

- Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2017

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2019

ARBITRAGES EN 2016

En 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

Dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux, la SCPI prend l'engagement de louer nu, à usage de résidence principale, à un locataire pendant une durée de 9 ans.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2016

• Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants

• Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est propriétaire de 2 locaux commerciaux. Seul le local commercial à Bordeaux est actuellement loué.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient être envisagés à compter du second semestre 2017.

L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est propriétaire de 6 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux
MONTAUBAN - 72 Faubourg du Moustier	11/05/2015	Résidentiel	455 m²	480 000 €
BORDEAUX - 26 rue du Pas-Saint-Gorges	29/06/2015	Résidentiel et commerce	308 m² (dont 85 m² de commerce) et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €
VERSAILLES - 2/4 rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	Résidentiel	211 m²	905 815 €
COLMAR - 25 rue des Serruriers	22/02/2016	Résidentiel	422 m² et 27 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €
PERPIGNAN - 4 rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	Résidentiel et commerce	1 497 m² (dont 207 m² de commerce) et 122 m² de terrasses et jardins et 12 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €
METZ - 22 rue de Nexirue	28/12/2016	Résidentiel	927 m² et 25 m² de jardins et 117 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €
TOTAL			3 820 m² (dont 292 m² de commerce) et 147 m² de terrasses et jardins et 177 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	5 191 628 €

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	18,48%	1 655 445,03 €
PARIS	-	-
PROVINCE	81,52%	7 302 702,08 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	8 958 147,10 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	91,76%	8 219 762,10 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	8,24%	738 385,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	8 958 147,10 €

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	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	-	-	0,25	-	0,50	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	-	0,55	-	0,41	-
TOTAL DES REVENUS	0,11	100,00%	0,80	100,00%	0,92	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	0,08	-	0,11	-
Autres frais de gestion	1,56	-	1,06	-	0,80	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,15	-	0,92	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,56	-1267,7%	1,30	-62,4%	1,83	-99,1%
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	100,0%	-	100,0%	-	100,0%
TOTAL DES CHARGES	1,56	-1267,7%	1,30	-62,4%	1,83	-99,1%
RESULTAT COURANT	-1,44	1367,7%	-0,50	162,4%	-0,91	199,1%
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,44	-	-0,50	-	-0,91	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,44	-	-1,12	-	-2,04	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2016	22 670 €	82 240 €	4 831 €	27,57%

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DE LA RENTABILITE PAR PART⁽¹⁾

En € par part	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-0,63	- 1,12
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-1,44	-0,50	- 0,91
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,44	-1,12	- 2,04

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	22 365 450 €	-	22 365 450 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 867 714,46 €	-438 457,12 €	-3 306 171,58 €
- Achat d'immeubles	-2 161 627,62 €	-3 107 466,48 €	-5 269 094,10 €
- Travaux de restauration	-482 198,91 €	-3 804 801,63 €	-4 287 000,54 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	16 853 909,01 €	-7 350 725,23 €	9 503 183,78 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2016 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	3 069	-	2 250	-	819
Dettes d'immobilisations	304 813,71	-	301 844,32	2 969,39	-
TOTAL	307 882,71	-	304 094,32	2 969,39	819

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **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	31/12/2015			31/12/2016		
	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	2 643 827	2 150 406	2 150 406	9 556 095	8 958 147	8 958 147
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	148 378	-	-	618 112
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	2 643 827	2 150 406	2 298 784	9 556 095	8 958 147	9 576 259
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	16 803 420	16 803 420	16 803 420	9 411 765	9 411 765	9 411 765
SOUS TOTAL	16 803 420	16 803 420	16 803 420	9 411 765	9 411 765	9 411 765
Commission de souscription	-	-	2 604 846	-	-	2 589 276
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 604 846	-	-	2 589 276
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	19 447 247	18 953 826	21 707 050	18 967 859	18 369 912	21 577 300
Nombre de parts sociales au 31/12	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911

	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2015/2016
En euros	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	433,02	422,34	-2,47%
Valeur de réalisation / part	422,03	409,03	-3,08%
Valeur de reconstitution / part	483,33	480,45	-0,60%

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,49 €
- Frais et charges déductibles	-0,56 €
= Revenus fonciers nets	-0,07 €
Produits financiers	0,47 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -1,53 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

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

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

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 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni à une reprise le 22 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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, ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

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

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé à trois nouvelles acquisitions en centre-ville de Colmar, Perpignan et Metz. Ainsi, au 31 décembre 2016, la SCPI est investie à 100%.

Au titre de l'exercice 2016, le résultat de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 s'élève à - 40 930,45 euros. La Société de Gestion n'ayant pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera donc à un montant cumulé de - 91 418,45 euros.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter 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 22 mars 2017

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Alain GRANGE-CABANE

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Ordinaire, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PRESTIGIMMO 2 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PRESTIGIMMO 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers

dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 30 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PRESTIGIMMO 2 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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

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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 de l'Article XVII des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunération :

- 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.
 - Des commissions 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 2016, votre société a comptabilisé :
- Aucun frais au titre des commissions de souscription ;
 - Au titre des commissions de gestion, la somme de 4 831,16 € ;
 - Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 11 400,00 € ;
 - Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, la somme de 10 357,00 €.

Paris La Défense, le 30 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	2 161 628	2 150 406	5 269 094	8 958 147
Immobilisations en cours	482 199	-	4 287 001	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	2 643 827	2 150 406	9 556 095	8 958 147
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	274	274
Autres créances	1 485 245	1 485 245	48 502	48 502
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	8 000 000	8 000 000	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 703 143	8 703 143	9 721 069	9 721 069
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 6 481	- 6 481	- 6 796	- 6 796
Dettes d'exploitation	- 1 340 101	- 1 340 101	- 39 270	- 39 270
Dettes diverses	- 38 385	- 38 385	- 312 014	- 312 014
TOTAL II	16 803 420	16 803 420	9 411 765	9 411 765
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	19 447 247	-	18 967 859	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	18 953 826	-	18 369 912

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2016

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	18 952 442	-	-	18 952 442
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	3 413 008	-	-	3 413 008
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 867 714	-	-438 457	-3 306 172
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-28 083	-22 405	-	-50 489
Résultat de l'exercice	-22 405	-22 405	-40 930	-40 930
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	19 447 247	-	-479 388	18 967 859

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	11 373	22 670
Charges facturées	-	274
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 790 213	438 457
Autres produits	1	2
Total des produits d'exploitation	1 801 587	461 404
Produits financiers		
Produits financiers	24 536	18 638
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	24 536	18 638
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 826 123	480 041
Solde débiteur = perte	22 405	40 930
TOTAL GÉNÉRAL	1 848 529	520 972

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	274
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	31
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	6 932	41 355
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	16 783	4 831
Commission de souscription	1 526 880	-
Frais d'acquisitions	246 763	438 457
Diverses charges d'exploitation	51 170	35 422
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	601
Total des charges d'exploitation	1 848 529	520 972
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES	1 848 529	520 972
Solde créditeur = bénéfice	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 848 529	520 972

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

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.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 5e 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. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

Le premier exercice a débuté par l'immatriculation de la SCPI au Registre des Commerces et des Sociétés le 10 juillet 2014 et s'est achevé le 31 décembre 2014.

Le Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999 défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions du Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des

états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999 (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

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 : 5 269 094 €
- dont commission d'acquisition : - €
- dont commission de suivi de pilotage de travaux : 10 357 €
- Agencement et installations : 4 287 001 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2016.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 274 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs⁽¹⁾ : 27 616 €
- Créances fiscales : 17 999 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 2 786 €
- Autres créances : 100 €

⁽¹⁾ correspond aux avoir à recevoir sur les honoraires et commissions liés aux acquisitions non réalisées (Senlis et Rouen)

⁽²⁾ correspond aux charges locatives récupérables ainsi que la quote-part de taxes foncières due au vendeur suite à l'acquisition de l'actif de Metz.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Valeurs mobilières de placement : - €
- Disponibilités en banque : 9 721 069 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 6 796 €

Dettes d'exploitation et dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fournisseurs 3 069 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 819,00 €). - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 36 201 €

Dettes diverses :

- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 7 200 €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations 304 814 €

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PRESTIGIMMO 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	3 413 008 €	-
Frais constitution	-	1 572 €
Frais acquisitions	-	701 790 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 602 809 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	106 836 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : - 40 930,45 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 40 930,45 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	2 161 628 €	3 107 466 €	-	5 269 094 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	482 199 €	3 804 802 €	-	4 287 001 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes 22 670 €
- les charges et taxes refacturées : 274 €
- les produits financiers : 18 638 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement, et sur les comptes courant

Charges immobilières

On distingue :

- le poste « autres charges immobilières » : 305 €
- dont les charges refacturées : 274 €

- dont les charges d'entretien du patrimoine locatif : 31 €
- le poste « autres charges immobilières » : 41 355 €
 - dont les charges locatives et copropriétés non récupérées : 7 473 €
 - dont les honoraires d'expertise : 6 069 €
 - dont les impôts et taxes : 21 164 €
 - dont indemnités d'éviction : 6 648 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion dans la limite de l'assiette disponible.

La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à : 4 831 €
Les frais de souscription et 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 2016 à : 438 457 €

- Frais de souscription : 438 457 €
 - Frais d'achat du patrimoine : 11 400 €
- dont commission de la société de gestion URBAN PREMIUM : 11 400 €
- Les diverses charges d'exploitation et autres charges, soit 36 023,05 €, sont constituées notamment :
- Des honoraires du commissaire aux comptes 4 028 €
 - De frais d'actes et contentieux 2 227 €
 - Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 6 247 €
 - Des honoraires divers 7 500 €
 - De frais postaux 4 223 €
 - De services bancaires 608 €
 - De la TVA non récupérable 598 €

- De la cotisation AMF 190 €
- Du coût dépositaire 10 400 €
- Des frais divers de gestion 3 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- La dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit - €
- L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit - €
- La dotation pour risques et charges, soit - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2016

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
MONTAUBAN 72 Faubourg du Moustier	480 000	76 568	76 568	556 568	791 975	868 542	1 348 542	-	-
BORDEAUX 26 rue du Pas-Saint-Gorges	775 813	31 287	31 287	807 100	647 388	678 675	1 454 488	-	-
VERSAILLES 2/4 rue des Réservoirs	905 815	374 344	374 344	1 280 159	429 097	803 441	1 709 256	-	-
COLMAR 25 rue des Serruriers	877 466	-	-	-	97 707	97 707	975 173	-	-
PERPIGNAN 4 rue Emmanuel Brousse	1 100 000	-	-	-	1 709 566	1 709 566	2 809 566	-	-
METZ - 22 rue En Nexirue	1 130 000	-	-	-	129 070	129 070	1 259 070	-	-
TOTAL	5 269 094	482 199	482 199	2 643 827	3 804 802	4 287 001	9 556 095	8 958 147	618 112

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2016,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2016,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt que peut contracter la SCPI,
- Approbation du taux effectif applicable à la commission d'acquisitions et de cessions d'actifs immobilier,
- Approbation du taux effectif applicable à la commission de suivi et de pilotage des travaux,
- Nomination du Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PREMIERE RESOLUTION

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 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -40 930,45 euros au report à nouveau.

DEUXIEME RESOLUTION

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.

TROISIEME RESOLUTION

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.

QUATRIEME RESOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (422,34 €), la valeur de réalisation (409,03 €) et la valeur de reconstitution (480,45 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO 2 au 31 décembre 2016.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

HUITIEME RESOLUTION

Conformément au d du 2 de l'article XVIII des statuts, il est fixé le principe selon lequel la Société de Gestion perçoit une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.

Le taux effectif de cette commission doit être fixé chaque année par l'Assemblée Générale pour un montant qui ne peut dépasser le plafond de 1,5 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Ainsi et au regard de ce qui précède, l'Assemblée Générale fixe le taux effectif de la commission sus visée à 0,5% HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Ce taux sera effectif jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017

NEUVIEME RESOLUTION

Conformément au E du 2 de l'article XVIII des statuts, il est fixé le principe, selon lequel la Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier. Le taux effectif de cette commission doit être fixé chaque année par l'Assemblée Générale pour un montant qui ne peut dépasser le plafond de 3% HT calculés sur le montant des travaux effectués.

Ainsi et au regard de ce qui précède, l'Assemblée Générale fixe le taux effectif de la commission sus visée à 0,65% HT calculés sur le montant des travaux effectués.

Ce taux sera effectif jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera amenée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus 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.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ayant pris acte que la société KPMG Audit FS II a été absorbée, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI jusqu'à l'échéance du mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

ONZIEME RESOLUTION

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 prévus par la loi.

- 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.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°15-26 de l'AMF en date du 28/10/2015



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49