



# URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>È</sup> TRIMESTRE 2015

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°2 relatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, ouverte depuis le 5 août 2014, reste ouverte sur tout l'exercice 2015 et se clôturera le 31 décembre 2015.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mars, le rapport annuel de l'exercice 2014 de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI qui se tiendra en seconde convocation le 14 avril 2015.

Par ailleurs, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires à l'établissement de votre déclaration fiscale 2015 au titre des revenus 2014. La valeur ISF à prendre en compte pour votre déclaration est la valeur de réalisation au 31 décembre 2014 figurant en page 2 de ce bulletin.

L'équipe d'URBAN PREMIUM vous remercie de la confiance que vous lui témoignez et se tient à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Jérémy HAZAN  
Gérant immobilier

### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a reçu le visa n°14-12 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22 juillet 2014.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 20 parts, soit une souscription de 10 000 €

Valeur nominale :	422 €
Prime d'émission	78 €
Prix de souscription :	500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

#### OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.



#### ■ VERSAILLES

Mondialement connue pour son Château, aux portes de la capitale, Versailles respendit encore aujourd'hui de toute la grandeur du patrimoine qui lui fût légué par la volonté du Roi Louis XIV.

Versailles bénéficie de l'un des plus vastes secteurs sauvegardés de France et compte plus de 86 000 habitants.

Une situation exceptionnelle pour ce bien, en bordure du Château de Versailles et de ses jardins, l'investissement porte sur un ancien Hôtel Pavillon classé Monument Historique en partie.



#### ■ MONTPELLIER

Commune située dans le département de l'Hérault (dont elle est la préfecture), et la région Languedoc-Roussillon, l'aire urbaine de Montpellier compte environ 565 000 habitants, soit la 14<sup>e</sup> de France par sa population. Son cadre de vie agréable, ses nombreuses

manifestations culturelles ou encore son climat méditerranéen, expliquent l'engouement que suscite la ville.

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	10/07/2014
N° RCS	Paris 803 462 969
Date d'expiration	09/07/2029
Durée de vie	15 ans
Capital max. statutaire	25 396 382 euros
Visa AMF	n°14-12 du 22/07/2014
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/03/2014
Nombre d'associés	332	337
Nombre de parts	19 463	19 797
Mouvements de parts	19 463	334
Capital social en euros	8 213 386	8 354 334
Prime d'émission en euros	1 428 064	1 454 116
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 641 450	9 808 450

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	1 <sup>er</sup> Trimestre 2015
Emission de parts nouvelles	19 463	334
Ordres de vente en attente	-	-
Transactions hors marché	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

### 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 ainsi être envisagés à compter du second semestre 2017.

En effet, depuis les années 1990, Montpellier connaît l'une des plus forte croissance démographique et économique du pays.

Le bien étudié se situe sur une artère commerçante, dans le cœur historique de Montpellier, en plein secteur sauvegardé, à proximité des monuments et lieux incontournables de la ville tels que la place de la comédie, l'Hôtel de Ville ou encore l'esplanade Charles de Gaulle.



#### ■ LE MANS

Dans la région des Pays de la Loire, préfecture du département de la Sarthe, la ville du Mans compte environ 150 000 habitants intra-muros, ce qui en fait la 3<sup>e</sup> de la région derrière Nantes et Angers.

Chaque année, y est organisé la plus célèbre course automobile au monde, les 24 Heures du Mans, dont l'édition 2014 a rassemblé plus de 260 000 personnes.

Le bien bénéficie d'une situation idéale, en plein centre-ville, en secteur sauvegardé, à proximité de la Sarthe, des bâtiments administratifs et des monuments historiques : Hôtel de ville, Cité judiciaire, Cathédrale Saint-Julien ou encore du musée de la Reine.

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ASSOCIÉS

Le quorum n'ayant pas été atteint au terme de la première convocation, l'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 se tiendra en seconde convocation, le mardi 14 avril 2015, à 11h30, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée Générale a pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

#### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports 2014,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2014,
- 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,
- Rémunération 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
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### Assemblée Générale Extraordinaire

- Augmentation du capital social maximum,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

## FISCALITÉ

### Déclaration des revenus 2014 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2014. Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est la valeur de réalisation au 31 décembre 2014, **soit 438,57 euros par part**.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis et restaurés par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôts obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

**Modalités de cession :** la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

**Registre des transferts :** Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**Répartition des revenus :** En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

**Droit d'enregistrement :** les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

## ACTUALITÉ

Depuis 2013, le dispositif Malraux est hors plafonnement des niches fiscales, ainsi la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 permet d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur en centre-ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif « Malraux ».

L'investissement en parts de SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt cible représentant 18%\* du montant de la souscription et s'appliquant dès l'année de souscription.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 5 août 2014 et se clôturera le 31 décembre 2015.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter votre conseiller en gestion de patrimoine habituel ou l'équipe de gestion d'URBAN PREMIUM.

*Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.*

\*En l'état actuel du droit applicable



Urban Premium

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée  
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS  
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49  
Email: [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« MALRAUX » ayant reçu le visa n°14-12 de l'AMF en date  
du 22/07/2014  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS