URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

Bulletin Semestriel d'Information n°29
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**



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 social**
  18 797 049 euros
- **Visa AMF n°15-26**
  du 28/10/2015
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet **www.urban-premium.com**, onglet **« Nos réalisations »**, afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www. urban-premium.com

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.*

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Montpellier ou Dijon ont vu leur prix augmenter respectivement de 4,1% et 1,8% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

Concernant plus particulièrement l'actualité de votre SCPI, au cours du 2e semestre 2023, 7 logements ont été loués ou réservés tandis que 9 se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 31/12/2023, sur l'ensemble des 64 lots du patrimoine de votre SCPI, 4 lots sont vacants en cours de commercialisation. Le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 93,8%.

Enfin, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pauline LEDEBT
Gérante Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	738	743	745	753 (*)
Nombre de parts	44 911	44 911	44 911	44 911
Mouvements de parts				
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	22 365 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450

** variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	30/06/2023	31/12/2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
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

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2023 d'un montant brut de 1,40 part vous a été versé le 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023 d'un montant brut de 1,40 part vous a été versé le 2 février 2024.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2024, au titre du 1er trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

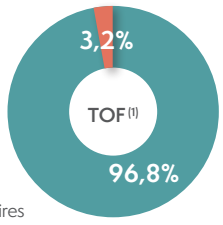
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** a quittancé 240 384 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



- **Locaux occupés**
- **Locaux vacants**
  en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur tous les actifs livrés de la SCPI.

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de de l'intégralité de son patrimoine, soit 64 lots d'habitation ou de commerce.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 31/12/2023
Montauban (82) 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	8 logements	446 m²	480 000 €	6 logements loués 2 logements vacants
Bordeaux (33) 26, rue du Pas-Saint-George	29/06/2015	5 logements 1 commerce	315 m² (dont 85 m² de commerce) et 13 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €	4 logements loués, 1 logement vacant et 1 commerce loué
Versailles (78) 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	3 logements 3 parkings	210 m²	1 024 915€	Intégralement loué
Colmar (68) 25, rue des Serruriers	22/02/2016	9 logements	391,3 m² et 34,5 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €	Intégralement loué
Perpignan (66) 4, rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	23 logements 1 commerce	1 519 m² (dont 207 m² de commerce) et 90 m² de terrasses et jardins et 17 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	22 logements loués, 1 commerce loué et 1 logement vacant
Metz (57) 22 en Nexirue	28/12/2016	14 logements	941 m² et 25 m² de jardins et 16 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €	Intégralement loué
TOTAL		**62 logements 2 commerces 3 parkings**	**3 422,3 m² (dont 292 m² de commerce) et 115 m² de terrasses et jardins et 80.5 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur**	**5 310 728 €**	**4 lots vacants 60 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 29 mars 2024. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 29 mars 2024.

■ **Fiscalité.**

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

■ **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 entraine 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.

■ **Plus-values.**

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 appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées 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.

■ **Rappel des conditions de cession 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 que 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.**

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 RESTE OUVERTE À LA COLLECTE JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2024.

A l'instar de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5 vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, situés en cœur de centre-ville et localisés principalement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Cette SCPI permet d'acquérir un patrimoine immobilier de valeur en centre-ville, tout en accédant aux avantages fiscaux du dispositif « Malraux ».

La **SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°5** a reçu le visa n°21-08 de l'AMF en date du 4 juin 2021. Elle procède à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 27 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 23 juin 2021 et se clôturera le 31 décembre 2024.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 80 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

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

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

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO 2

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

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

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