



Urban Premium

# URBAN PRESTIGIMMO n°2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## Bulletin Semestriel d'Information n°27

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

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

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Mulhouse ou Metz ont vu leur prix augmenter respectivement de 14,6% et 8,3% (source : Notaires de France).

**Concernant plus particulièrement l'actualité de votre SCPI**, au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022, 9 logements ont été loués ou réservés tandis que 5 se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 31/12/2022, sur l'ensemble des 64 lots du patrimoine de votre SCPI, 3 lots sont vacants en cours de commercialisation.

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

**Antoine MARTIN-PEREZ**  
Gérant Immobilier

### 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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	725	727	738*	743*	745*
Nombre de parts	44 911	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	22 365 450

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

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	30/06/2022	31/12/2022
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

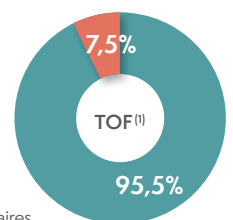
L'acompte sur dividende au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,40 € part vous a été versé le 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 d'un montant brut de 1,40 € part vous a été versé le 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende de la SCPI sera versé à la fin du mois d'avril 2023, au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier 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 loué.



- Locaux occupés
- Locaux vacants en recherche de locataires

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

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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](http://www.urban-premium.com)

### LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** a quittancé 236 907 € de loyer.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, la **SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2** est pleinement investie.

## 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 (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier hors droit et hors travaux	Situation locative au 31/12/2022
<b>Montauban (82)</b> 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	8 logements	446 m <sup>2</sup>	480 000 €	1 lot vacant
<b>Bordeaux (33)</b> 26, rue du Pas-Saint-George	29/06/2015	5 logements 1 commerce	315 m <sup>2</sup> (dont 85 m <sup>2</sup> de commerce) et 13 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €	Intégralement loué
<b>Versailles (78)</b> 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	3 logements 3 parkings	210 m <sup>2</sup>	1 024 915 €	Intégralement loué
<b>Colmar (68)</b> 25, rue des Serruriers	22/02/2016	9 logements	391,3 m <sup>2</sup> et 34,5 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €	1 lot vacant
<b>Perpignan (66)</b> 4, rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	23 logements 1 commerce	1 519 m <sup>2</sup> (dont 207 m <sup>2</sup> de commerce) et 90 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins et 17 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	22 logements loués 1 commerce loué
<b>Metz (57)</b> 22 en Nexirue	28/12/2016	14 logements	941 m <sup>2</sup> et 25 m <sup>2</sup> de jardins et 16 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>62 logements</b> <b>2 commerces</b> <b>3 parkings</b>	<b>3 422,3 m<sup>2</sup> (dont 292 m<sup>2</sup> de commerce)</b> <b>et 115 m<sup>2</sup> de terrasses et jardins</b> <b>et 80,5 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>5 310 728 €</b>	<b>3 lots vacants</b> <b>61 lots loués</b>

### ■ Arbitrage. Néant

### ■ 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.

La SCPI Urban Prestigimmo n°2 est une SCPI s'inscrivant dans le dispositif « Malraux », 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.

### ■ 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 30 DÉCEMBRE 2023.

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 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 30 décembre 2023.

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](http://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](http://www.urban-premium.com) et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.*



Urban Premium

#### URBAN PRESTIGIMMO N°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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)