

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 2015



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

■ Conseil de Surveillance au 31 décembre 2015

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	12
4. Comptes de l'exercice 2015	12
5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 EN BREF

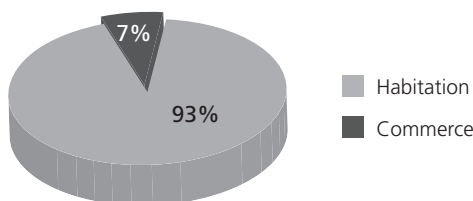
Situation au 31/12/2015

Date de création	10/07/2014
Régime	Malraux
Nombre de parts	44 911
Nombre d'associés	719
Capital (nominal)	18 952 442 €
Valeur de réalisation*	18 953 826,48 € (422,03 € par part)
Valeur de reconstitution*	21 707 050,56 € (483,33 € par part)
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	973 m ² + 21 m ² d'annexes
Nombre de logements	16
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	1
Nombre de locataires cibles	17
Taux d'occupation moyen	N/A
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-0,50 €
Dividende par part (hors PFL)	N/A
Dividende par part (y. c. PFL)	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015)	- 0,50 €

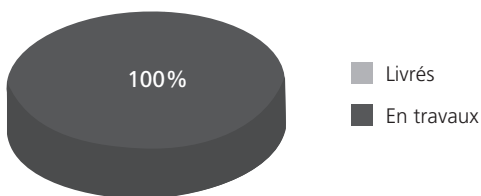
* Voir glossaire en fin de rapport

Composition du patrimoine immobilier

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



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



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

Néant

	31-déc.-14		31-déc.-15	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	2 215	-	35 909	1
dont loyers	-	-	11 373	-
Charges	30 298	2	58 315	1
Résultat	-28 083	-1	-22 405	-
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	8 213 386	422,00	18 952 442	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	8 535 865	438,57	19 447 247	433,02
Immobilisations locatives	-	-	2 643 827	58,87
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	19 463	-	44 911	-
Nombre d'associés	332	-	719	-
Capitalisation	9 641 450	-	22 365 450	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	-	-	2 150 406	-
Valeur comptable	8 535 865	438,57	19 447 247	433,02
Valeur de réalisation	8 535 865	438,57	18 953 826	422,03
Valeur de reconstitution	9 699 847	498,37	21 707 051	483,33
Surface du patrimoine (m ²)	-	-	973	-
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 2015 ET PERSPECTIVES 2016

La reprise du volume annuel de transactions amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 792 000, en hausse de 12,5% sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012 (selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2015).

Des éléments positifs laissent envisager un retour durable de la fluidité du marché qui s'était quelque peu grippée en 2014 :

- Les taux d'intérêts restent bas,
- Le stock de biens à vendre reste sur des niveaux contrôlés,
- Les aides, notamment fiscales, viennent en soutien du marché avec notamment la loi Pinel dans le logement neuf.

Concernant les prix, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7% contre 2,7% le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-1,6%) (selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015).

Pour le marché du neuf, selon le CGDD (Commissariat Général du Développement Durable), au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16% de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9%) que dans l'individuel groupé (+7,3%). Le prix de vente moyen des appartements diminue par rapport au troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'hexagone.

En 2016, le point de vigilance sera porté sur le marché locatif privé.

En effet, les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont souvent en baisse en France. Ils se situent à 13 €/m² au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%). Dans ce contexte, seule une offre de biens de qualité ouvrira la perspective d'une demande locative soutenue dans le temps.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Augmentation de capital

La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ouverte le 2 novembre 2015 s'est clôturée au 31 décembre 2015. Cette seconde augmentation de capital a permis de collecter plus de 10,5 millions d'euros. Durant l'exercice 2015, la collecte de la SCPI s'élève donc à plus de 12,5 millions d'euros, portant la capitalisation totale de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 à 22 365 450 €.

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé en 2015 à ses premières acquisitions en secteur sauvegardé de Bordeaux, Montauban et Versailles.

Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2016-2017 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface d'environ 975 m².

PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

La souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est clôturée depuis le 31 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est investie à 30%. Durant l'exercice 2016, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs immobiliers supplémentaires afin de finaliser la constitution du patrimoine de la SCPI.

Tous les actifs acquis en 2015, feront l'objet de travaux de rénovation durant la période 2016-2017.

LE REGIME DE LA SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2

Il est rappelé que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 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.

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.

CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'associés	332	719
Nombre de parts	19 463	44 911
Nouvelles parts souscrites en 2015*	19 463	25 448
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	8 213 386	18 952 442
Prime d'émission en euros	1 428 064	3 413 008
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 641 450	22 365 450

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

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2015, 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2015	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS EN 2015

Durant l'exercice 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé à ses 3 premières acquisitions en secteur sauvegardé de Versailles, Montauban et Bordeaux

• MONTAUBAN (82) – 72 Faubourg du Moustier,

L'acquisition porte sur une maison bourgeoise du XIXe siècle, partie d'un Hôtel Particulier, et érigée en R+3 sous combles.

L'actif immobilier bénéficie d'une très bonne localisation en centre-ville de Montauban à proximité de la Cathédrale Notre-Dame de l'Assomption, du jardin des Plantes et de la Place Nationale, véritable cœur de la ville.

Le projet porte sur la réhabilitation de 8 appartements du T2 au T4 pour une surface habitable après travaux d'environ 480 m². L'immeuble dispose de quelques éléments de patrimoine et architecturaux notables tels que l'escalier central surplombé d'une verrière, des cheminées en marbre ou encore des demi-rosaces vitrées.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : GCC – 6, impasse Michel Labrousse 31106 Toulouse

- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2017

• BORDEAUX (33) – 26 rue du Pas-Saint-Gorges,

L'acquisition porte sur un immeuble à usage d'habitation et de commerce, situé rue du Pas-Saint-George à Bordeaux, en plein cœur du centre-ville. L'actif immobilier jouit d'une excellente localisation à proximité immédiate de la rue Sainte-Catherine et des bords de la Garonne.

L'immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée s'articule autour d'un patio central et d'un bel escalier en pierre de taille permettant d'accéder aux lots d'habitation.

Le projet porte sur la réhabilitation de 5 logements du T2 au T3 pour une surface habitable d'environ 230 m². Le commerce en pied d'immeuble d'une surface de 85 m² est à ce jour en activité.

- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2017

• VERSAILLES (78) – 2 et 4 rue des Réservoirs.

L'acquisition porte sur 3 lots d'habitation appartenant à un ensemble immobilier, situé à Versailles. Cet ancien Hôtel Pavillon, classé Monument Historique depuis 1929, bénéficie d'une situation exceptionnelle, en bordure du Château de Versailles et de ses jardins.

Cet ensemble immobilier, érigé en R+4, fera l'objet d'une rénovation en profondeur.

Les 3 appartements acquis (T3 au T4) devraient développer après travaux une surface habitable d'environ 210 m².

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2017

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Acharde à Bordeaux (33300).

ARBITRAGES EN 2015

En 2015, 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 2015

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

• Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est propriétaire d'un local commercial 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.

LE PATRIMOINE AU 31/12/2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers :

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m ²)	Prix acquisition hors travaux
MONTAUBAN - 72 Faubourg du Moustier	11/05/2015	455 m ²	480 000 €
BORDEAUX - 26 rue du Pas-Saint-Gorges	29/06/2015	308 m ² (dont 85 m ² de commerce) et 21 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €
VERSAILLES - 2/4 rue des Réservoirs	29/09/2015	211 m ²	905 815 €
TOTAL		974 m² (dont 85 m² de commerce) et 21 m² de surfaces < à 1,8m de hauteur	2 161 628 €

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	
	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	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	-	0,55	-
TOTAL DES REVENUS	0,11	100,00%	0,80	100,00%
CHARGES	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	0,08	-
Autres frais de gestion	1,56	-	1,06	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,15	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,56	<i>ns</i>	1,30	<i>ns</i>
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,56	-	1,30	-
RESULTAT COURANT	-1,44	-	-0,50	-
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	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,44	-	-1,12	-

* 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
2015	11 373 €	58 315 €	3 813 €	19,50%

⁽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
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-0,63
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-1,44	-0,50
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,44	-1,12

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	9 641 450,00 €	12 724 000,00 €	22 365 450,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 077 501,43 €	-1 790 213,03 €	-2 867 714,46 €
Prélèvement sur primes de fusion	-	-2 161 627,62 €	-2 161 627,62 €
- Achat d'immeubles	-	-482 198,91 €	-482 198,91 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 563 948,57 €	8 289 960,44 €	16 853 909,01 €

(*) 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 2015 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 31/12/2015 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	1 308 252,70	-	2 250,00	-	1 306 002,70
Dettes d'immobilisa- tions	34 625,84	-	34 625,84	-	-
TOTAL	1 342 878,54	-	36 875,84	-	1 306 002,70

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 2015

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 2015.
- **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	31/12/2014			31/12/2015		
	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
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	2 643 827	2 150 406	2 150 406
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 535 865	8 535 865	8 535 865	16 803 420	16 803 420	16 803 420
SOUS TOTAL	8 535 865	8 535 865	8 535 865	16 803 420	16 803 420	16 803 420
Commission de souscription	-	-	1 163 982	-	-	2 753 224
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 163 982	-	-	2 753 224
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	8 535 865	8 535 865	9 699 847	19 447 247	18 953 826	21 707 050
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	19 463	19 463	19 463	44 911	44 911	44 911

En euros	31/12/2014	31/12/2015	Var. 2014/2015
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	438,57	433,02	-1,27%
Valeur de réalisation / part	438,57	422,03	-3,77%
Valeur de reconstitution / part	498,37	483,33	-3,02%

FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,25 €
- Frais et charges déductibles	-0,64 €
= Revenus fonciers nets	-0,39 €
Produits financiers	0,54 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 0,62 €

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2015.

Le Conseil s'est réuni à une reprise le 17 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

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 2015 et perspectives 2016.

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 les approuve sans réserve.

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a collecté plus de 12,5 millions d'euros de capitaux nouveaux, portant la capitalisation totale de la SCPI à plus de 22 millions d'euros.

La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ouverte le 2 novembre 2015 s'est quant à elle clôturée le 31 décembre 2015.

Par ailleurs, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé en 2015 à ses premières acquisitions en secteur sauvegardé des centres villes de Bordeaux, Montauban et Versailles.

Sur l'exercice 2015, le résultat de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 s'élève à - 22 405,43 euros. La Société de Gestion n'a pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera donc à un montant cumulé de - 50 488,59 euros.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015, 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 17 mars 2016
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 2015

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 2015, 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 vénales 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.

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.

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.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

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.

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 2 juin 2016
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 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occa-

sion 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application 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 société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM 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'année 2015, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription : 1 526 880 €.
- Au titre des commissions de gestion : 4 575,75 €.
- Au titre des commissions d'acquisition et de cession des actifs immobiliers : 12 969,77 €.

Paris La Défense, le 2 juin 2016
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2015

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	2 161 628	2 150 406
Immobilisations en cours	-	-	482 199	-
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
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	-	-	-	-
Autres créances	593 696	593 696	1 485 245	1 485 245
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	810 450	810 450	8 000 000	8 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 239 501	8 239 501	8 703 143	8 703 143
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	- 6 481	- 6 481
Dettes d'exploitation	- 1 107 781	- 1 107 781	- 1 340 101	- 1 340 101
Dettes diverses	-	-	- 38 385	- 38 385
TOTAL II	8 535 865	8 535 865	16 803 420	16 803 420
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	8 535 865	-	19 447 247	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	8 535 865	-	18 953 826

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2015

	Situation de clôture 31-déc.-14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-15
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	8 213 386	-	10 739 056	18 952 442
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	1 428 064	-	1 984 944	3 413 008
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 077 501	-	-1 790 213	-2 867 714
Ecarts 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	-	-28 083
Résultat de l'exercice	-28 083	28 083	-22 405	-22 405
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	8 535 865	-	10 911 382	19 447 247

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	-	11 373
Charges facturées	-	-
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	1 077 501	1 790 213
Autres produits	-	1
Total des produits d'exploitation	1 077 501	1 801 587
Produits financiers		
Produits financiers	2 215	24 536
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	2 215	24 536
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 079 717	1 826 123
Solde débiteur = perte	28 083	22 405
TOTAL GÉNÉRAL	1 107 800	1 848 529

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	-	6 932
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	-	16 783
Commission de souscription	1 075 929	1 526 880
Frais d'acquisitions	-	246 763
Diverses charges d'exploitation	31 871	51 170
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	-	-
Total des charges d'exploitation	1 107 800	1 848 529
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	1 107 800	1 848 529
Solde créditeur = bénéfice	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 107 800	1 848 529

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2015

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 5^e 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.

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 : 2 269 483 €
- dont commission d'acquisition : 12 970 €
- dont commission de suivi de pilotage de travaux : - €
- Agencement et installations : - €
- Immobilisations en cours : 374 344 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision au 31 décembre 2015.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 6 646 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 50 148 €
- Autres créances⁽³⁾ : 1 428 451 €

⁽¹⁾ correspond principalement à la TVA provisionnée sur les factures non parvenues.

⁽²⁾ correspond au montant dû pour la réservation de l'acquisition de l'actif de Colmar et de factures sur les immeubles prévus à l'acquisition en 2016.

⁽³⁾ Les autres créances correspondent essentiellement aux montants à recevoir.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Valeurs mobilières de placement : 8 000 000 €
- Disponibilités en banque : 8 703 143 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : 6 481 €

Dettes d'exploitation et dettes diverses :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 2 400 €
- Dettes fournisseurs : 1 308 253 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 1 306 002,70 €) : - €

- Dettes fiscales 1 359 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations 34 626 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 31 848 €

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	-	263 333 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 602 809 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	545 294 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2015, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : - 22 405,43 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2014 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 22 405,43 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	2 161 628 €	-	2 161 628 €
Agencements et installations	-	374 344 €	-	374 344 €
Honoraires assistances/travaux	-	107 855 €	-	107 855 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2015
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 n'a été provisionné sur l'exercice.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, 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 : 11 373 €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les produits financiers : 24 536 €

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 » : 6 932 €
 - dont les charges locatives et copropriétés non récupérées : .. 519 €
 - dont les impôts et taxes : 6 413 €

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 2015 s'établit à 3 813,12 €.

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 2015 à :

- frais de souscription : 1 526 880 €
 - frais d'achat du patrimoine : 263 333 €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 47 569,95 €, sont constituées notamment :
- Des honoraires du commissaire aux comptes 6 033 €
 - De frais d'actes et contentieux. 1 000 €
 - Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) 1 491 €
 - Des honoraires divers. 12 000 €
 - De frais postaux. 3 725 €

- De services bancaires 2 494 €
- De la TVA non récupérable - €
- Des indemnités d'éviction 9 900 €
- De la cotisation AMF 1 500 €
- Du coût depositaire 9 428 €

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 2015

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisation locatives en 2015	Valeur vénale hors droits	Droits
MONTAUBAN - 72 Faubourg du Moustier	480 000	76 568	76 568	556 568	-	-
BORDEAUX - 26 rue du Pas-Saint-Gorges	775 813	31 287	31 287	807 100	-	-
VERSAILLES - 2/4 rue des Réservoirs	905 815	374 344	374 344	1 280 159	-	-
TOTAL	2 161 628	482 199	482 199	2 643 827	2 150 406	148 378

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 2015,
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2015,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée 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
- 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 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit -22 405,43 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 (433,02 €), la valeur de réalisation (422,03 €) et la valeur de reconstitution (483,33 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PRESTIGIMMO 2 au 31 décembre 2015.

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 2016, 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 2016.

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 en cours.

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 en cours.

DIXIEME 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.

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 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 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.
- **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.

Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- De la surface cumulée des locaux occupés
- Par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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