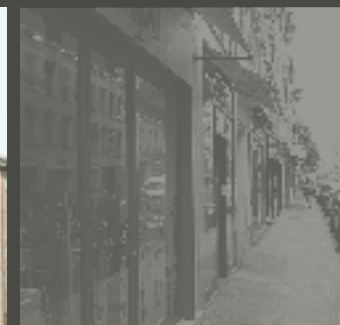




Urban Premium



# URBAN PIERRE 2

**SCPI Déficit Foncier**

Portefeuille des acquisitions

**Urban Premium**

« L'investissement immobilier en centre-ville »



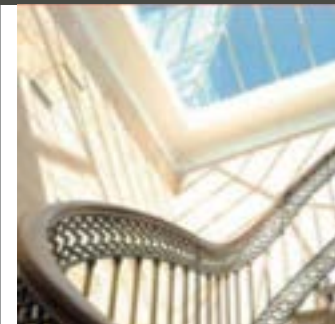
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Document non destiné à la clientèle - Réservé aux Professionnels - Photos non contractuelles



Urban Premium

# La société



## NOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

- **URBAN PREMIUM** gère une gamme de S.C.P.I, ancrées sur l'immobilier d'habitation et de commerce, situé au cœur des villes et intégrant un levier fiscal. Ces fonds sont destinés à une clientèle d'investisseurs privés,
- URBAN PREMIUM est dotée d'un capital social d'1,5 million d'euros, détenu par des associés personnes physiques, ayant une expérience professionnelle significative dans le domaine de la gestion et de l'immobilier

### Un positionnement unique : l'immobilier patrimonial en cœur de ville

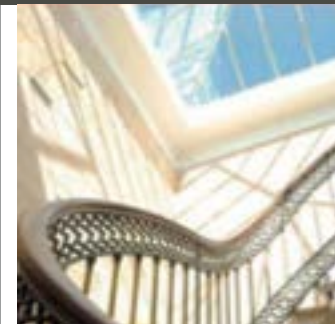
#### Les atouts d'URBAN PREMIUM :

- Une alliance de professionnels reconnus dans leurs métiers
- Une expérience significative dans la structuration de produits immobiliers
- Un solide réseau dans le domaine de l'immobilier en France
- Une gamme de SCPI fiscales et déficit foncier



Urban Premium

# Le centre-ville au cœur du patrimoine



## ■ Attractivité du centre-ville

- Retour des populations en centre-ville
- Déficit structurel de logements, notamment en centre-ville
- Rénovation des centres urbains : une priorité nationale
- Essor des commerces de proximité (Daily Monop', Carrefour Market ...)
- Retour des enseignes nationales (Décath', ConfoDeco ...)
- Nouvelles demandes des consommateurs : proximité, services, horaires aménagés

## ■ Urban Premium, un positionnement unique

- Politique d'investissement tournée vers l'immobilier en cœur de ville
- 2 classes d'actifs : l'immobilier bourgeois d'habitation et les commerces de proximité
- Pierre de taille, belles prestations architecturales
- Valeur patrimoniale avec un potentiel de résistance et de valorisation
- Travaux de rénovation profonds offrant une seconde vie à l'actif immobilier





Urban Premium

# Une rénovation en profondeur





Urban Premium

# Une rénovation en profondeur

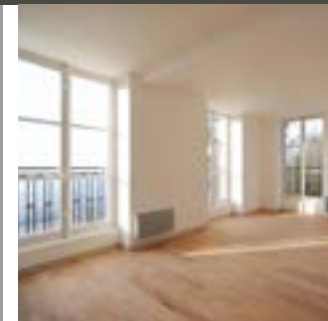






Urban Premium

# Les revenus fonciers au cœur de la stratégie patrimoniale



## Une clientèle à conquérir :

- 24 milliards d'euros de revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu
- Une offre de solutions patrimoniales limitée

## Une tendance lourde à l'alignement de la fiscalité des revenus du patrimoine sur les revenus d'activité :

- Hausse des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers de 13,5 à 15,5%
- Nouvelle tranche marginale d'imposition à 45%

## Une pression fiscale croissante :

- Baisse du plafonnement des niches fiscales ramené à 10 000 € depuis 2013
- Disparition du dispositif Scellier
- Enthousiasme modéré autour du dispositif Duflot

## Une solution patrimoniale et non une solution de défiscalisation :

- Une politique d'investissement en **cœur de ville**
- Une sélection ciblée sur l'**habitation** et le **commerce** en pied d'immeuble
- Des actifs à forte valeur patrimoniale : **immeubles bourgeois rénovés en profondeur**
- Le Déficit foncier : **une solution de droit commun non plafonnée**



Urban Premium

## La SCPI URBAN PIERRE 2 en quelques **chiffres**



- une capitalisation de **63** millions d'euros
- investie à plus de **90%**
  - **13** actifs immobiliers dans **12** villes de France
  - **14 000** m<sup>2</sup> de surface habitable
  - **2 400** m<sup>2</sup> de surface commerciale
  - **261** lots d'habitation et **16** commerces



Urban Pierre 2

## Répartition géographique des actifs immobiliers

### CAEN (14)

2, Place du Maréchal Foch

- Ancien hôtel de Malherbe
- 26 logements
- 2 commerces



### SAINT-BRIEUC (22)

2, Boulevard Charner

- Ancienne caserne, située au cœur du futur quartier de la Gare/Charner
- 17 appartements
- 3 locaux professionnels



### LIMOGES (87)

12, rue du Consulat

- En plein centre historique de Limoges
- Immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle dont la façade est inscrite aux Monuments Historiques
- 16 appartements
- 1 commerce en activité en RDC



### BORDEAUX (33)

19-21, rue Paul Louis Lande

*Acquisition d'un droit réel immobilier*

- En Secteurs Sauvegardés de Bordeaux
- Ancien Hôtel Montesquieu disposant d'une grande cour intérieure arborée
- 32 appartements avec parking



### ROUEN (76)

15-17, rue Verte

- En plein centre-ville historique
- Immeuble classé « intérêt patrimonial »
- 11 appartements



### LILLE (59)

1, place Sébastopol

- Immeuble d'angle en plein centre historique
- 7 appartements
- RDC à usage commercial



### BLOIS (41)

33-39, avenue du Maréchal Maunoury

- Ancienne caserne Maurice de Saxe
- 39 logements
- 55 parkings



### DIJON (18)

33, rue Berbisey

*Acquisition d'un droit réel immobilier*

- A proximité du palais des ducs de Bourgogne et de la Cathédrale Sainte-Benigne
- Hôtel particulier édifié au XV<sup>e</sup> siècle, doté d'une cour d'honneur pavée et de jardins privés
- 26 appartements



### GRENOBLE (38)

5, cours Berriat

- Immeuble d'angle composé de deux corps de bâtiment
- 19 logements
- 3 commerces en activité au RDC

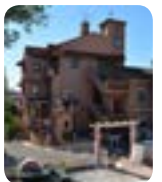


### CAGNES-SUR-MER (06)

50, rue du docteur Mauran

*Acquisition d'un droit réel immobilier*

- A 10mn des plages
- 23 logements
- Grande cour arborée



### MARSEILLE (13)

2, rue Adolphe Thiers

- Au cœur du 1<sup>er</sup> arrondissement
- Immeuble d'angle disposant d'une cour intérieure arborée
- 14 appartements
- 1 commerce en activité en RDC



### TOULON (83)

121, avenue Vauban

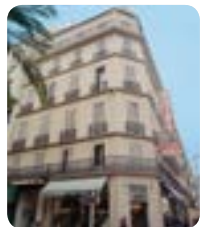
- Partie haussmannienne du centre-ville historique
- Immeuble édifié au cours du XIX<sup>e</sup> siècle
- 16 appartements
- 2 commerces en activité en RDC



### TOULON (83)

1, rue Racine

- Quartier de la Haute-Ville
- Ancien hôtel de type Haussmannien
- 14 appartements
- 2 commerces en activité en RDC







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Marseille (13)

## Marseille, ville de diversité en pleine rénovation

- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône
- 2<sup>e</sup> ville de France avec 850 000 habitants, à la tête de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole de plus d'un million d'habitants
- Situation : à 200 km de Nice, à 316 km de Lyon et à 775 km de Paris
- Activité économique : recherche (CNRS), mode, commerce
- Capitale Européenne de la culture en 2013 et grand projet de rénovation urbaine « Euroméditerranée »

## Les infrastructures

- Gare TGV Marseille-Saint-Charles qui relie Paris en 3h
- Tramway (2 lignes), métro (2 lignes)
- Aéroport international Marseille-Provence qui dessert Paris, la Corse, l'Europe et New York
- Ville portuaire : « Le Vieux-Port » (1<sup>er</sup> de France et 5<sup>e</sup> d'Europe) et ports de plaisance





Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 2, rue Adolphe Thiers - MARSEILLE (13)

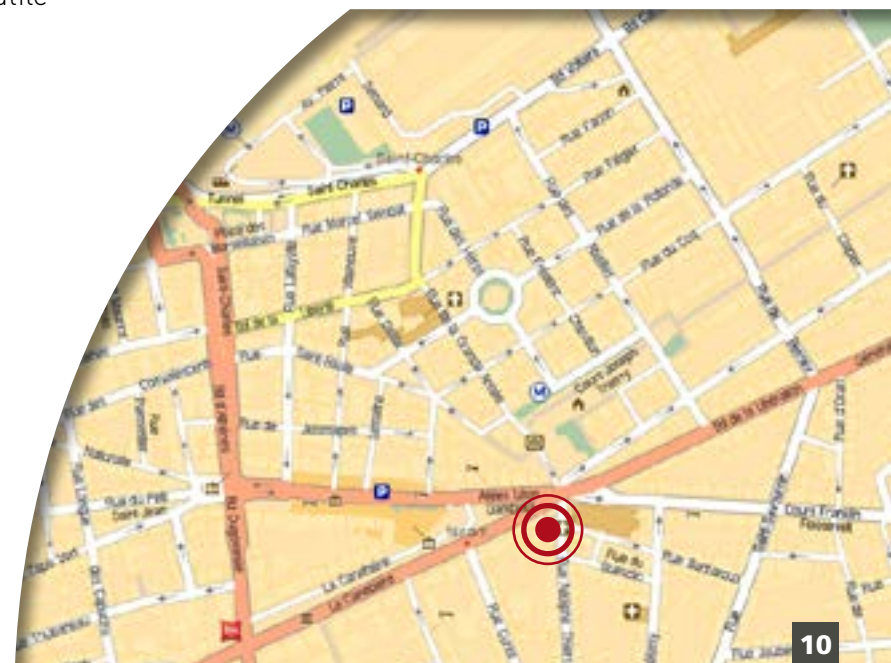
### L'actif immobilier

- Immeuble d'angle érigé en R+4, disposant d'une cour intérieure arborée
- 14 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 530 m<sup>2</sup>
- 1 commerce en activité en RDC d'une surface utile d'environ 190 m<sup>2</sup>
- Démarrage prévisionnel des travaux : T2 2014
- Livraison prévisionnelle : T4 2015

### Emplacement en cœur de ville

- Au cœur du 1<sup>er</sup> arrondissement, quartier historique et dynamique
- Desservi par le tramway et métro (Réformés Canebière)
- A proximité de l'Université Aix-Marseille 3, de la Canebière et du Vieux-Port

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Limoges (87)

## Limoges « capitale des arts du feu »

- Région Limousin, Préfecture du département de la Haute-Vienne
- Ville de 140 000 habitants, au cœur d'une aire urbaine de plus de 300 000 habitants
- Situation : à 180 km de Bordeaux, 250 km de Toulouse et 350 km de Paris
- Activité économique : industrie du luxe (porcelaine, émail, vitraux, céramique), équipement électrique pour le bâtiment
- Pôles universitaires : Ester Technopole (ingénieurs), faculté de droit et sciences économiques, centre national de formation aux métiers de l'eau

## Les infrastructures

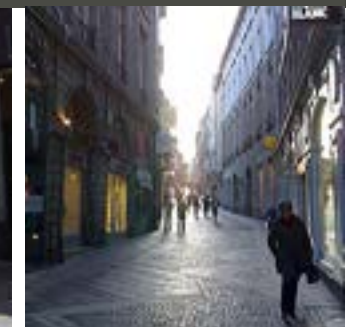
- Gare TGV Limoges-Bénédictins (Bordeaux à 2h30, Paris à 3h)
- Aéroport Limoges-Bellegarde (Paris, Lyon, Ajaccio, Londres...)







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 12, rue du Consulat – LIMOGES (87)

### L'actif immobilier

- Immeuble en R+4 du XVIII<sup>e</sup> siècle dont la façade est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, doté d'une cour intérieure
- 16 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable d'environ 990 m<sup>2</sup>
- un commerce et un atelier de peintre en activité en RDC pour une surface utile de 120 m<sup>2</sup>
- Démarrage prévisionnel des travaux : fin T1 2014
- Livraison prévisionnelle : T4 2016

### Emplacement en cœur de ville

- En plein centre historique de Limoges (Eglise Saint-Pierre-du-Queyroix, halles centrales)
- Dans l'une des principales rues commerçantes et piétonnes
- Enseignes nationales (The Kooples, Cache-Cache, Etam...)

### Plan de situation





Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Saint-Brieuc (22)



## Saint-Brieuc, nichée entre la côte d'Emeraude et la côte de granit rose

- Région Bretagne, Préfecture des Côtes-d'Armor
- Ville de 48 000 habitants, en croissance continue depuis 1980, son aire urbaine compte plus de 168 000 habitants
- Situation : à 99 km de Rennes et à 145 km de Brest
- Activité économique : pêche, métallurgie, industrie alimentaire, chimie
- Siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes-d'Armor

## Les infrastructures

- Gare TGV qui relie Rennes en 50mn, Brest en 2h et Paris en 3h
- Aéroport Saint-Brieuc Armor
- Port du Légué (5<sup>e</sup> port breton) : commerce maritime, pêche côtière et plaisance







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 2, Boulevard Charner - SAINT-BRIEUC (22)

### L'actif immobilier

- Ancienne caserne érigée en R+4 réhabilitée à usage d'habitation
- 17 appartements (du T2 au T3 duplex) pour une surface habitable d'environ 1 060 m<sup>2</sup>
- 3 locaux commerciaux/professionnels d'une surface utile de 235 m<sup>2</sup> et 20 places de parking
- Démarrage prévisionnel des travaux : fin T1 2014
- Livraison prévisionnelle : T4 2015

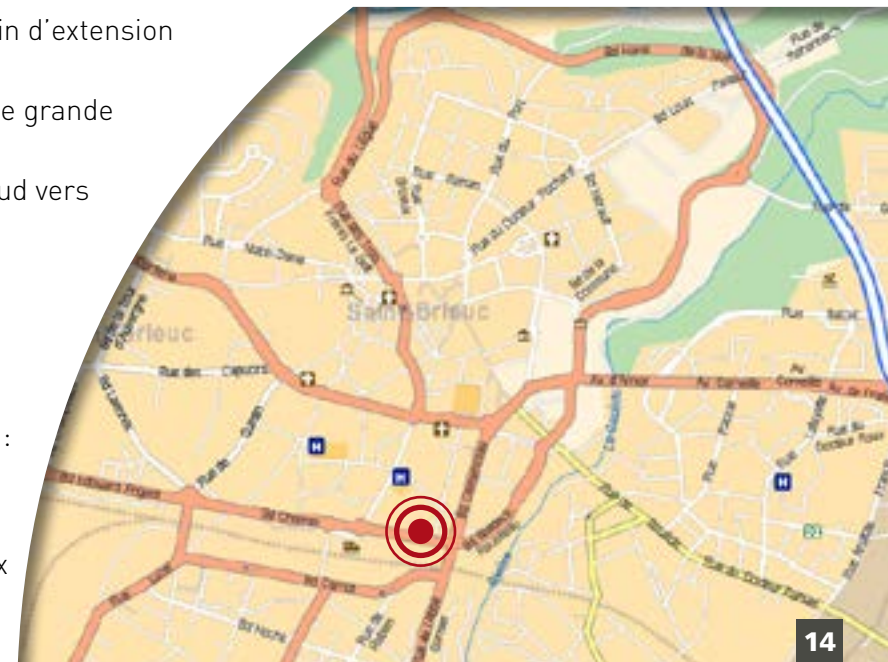
### Un projet stratégique d'aménagement

- Quartier de la Gare, au cœur d'un projet urbain d'extension du centre-ville
- 2017 : pôle d'échanges multimodal (PEM), ligne grande vitesse (LGV) reliant Paris en 2h10
- Prolongation du centre-ville et ouverture au Sud vers le quartier de Robien
- Création de l'esplanade Georges Pompidou, espace piéton, miroir d'eau

### Emplacement en cœur de ville

- Au cœur du futur quartier de la Gare/Charner : habitation, commerces et services
- A proximité du Palais des Congrès et des Expositions, de la médiathèque André Malraux et du campus universitaire de Mazier

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



# Toulon (83)

## Toulon, « le port du Levant »

- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfecture du département du Var
- Ville de 165 000 habitants, au cœur d'une aire urbaine de plus de 600 000 habitants, en croissance depuis 10 ans
- Situation : à 65 km de Marseille, à 150 km de Nice et à 380 km de Lyon
- Activité économique : tourisme, commerce et recherche (IFREMER)
- Projets de rénovation urbaine en cours

## Les infrastructures

- Gare (TGV et TER) en cours de restructuration et d'agrandissement
- Aéroport Toulon-Hyères qui dessert notamment Bruxelles, Londres, Paris, Bordeaux
- Port de Toulon, principale base navale française, qui assure des liaisons avec la Corse et l'Italie



Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 1, rue Racine – TOULON (83)

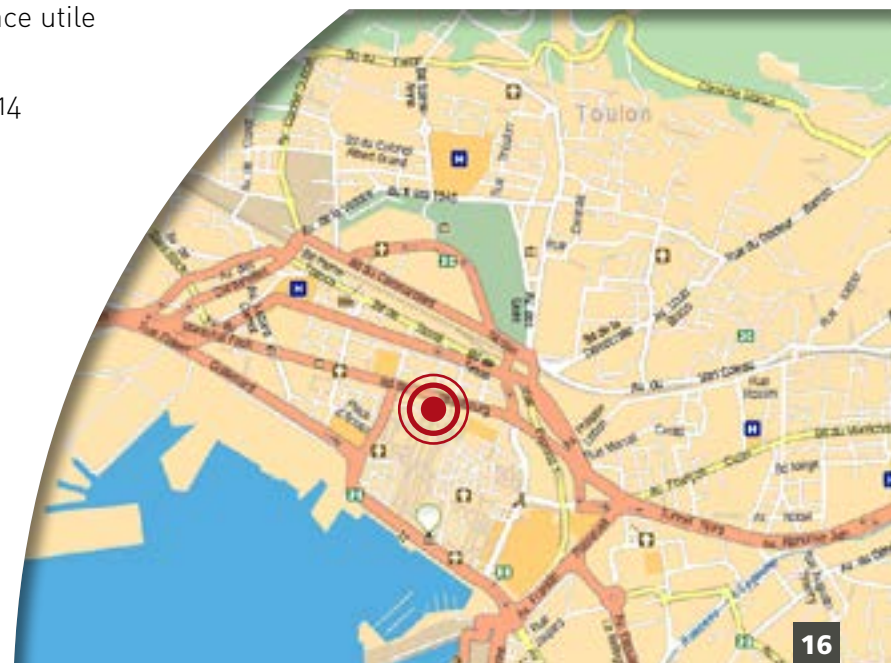
### L'actif immobilier

- Ancien hôtel érigé en R+6, édifié au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, de type Haussmannien
- 14 appartements (du T1 au T3) pour une surface habitable d'environ 825 m<sup>2</sup>
- Entresol à aménager en local professionnel et commerces en activité en RDC pour une surface utile de 565 m<sup>2</sup>
- Démarrage prévisionnel des travaux : fin T1 2014
- Livraison prévisionnelle : T4 2015

### Emplacement en cœur de ville

- Dans le quartier de la Haute-Ville, partie Haussmannienne du centre-ville historique
- Au pied du boulevard de Strasbourg, grande artère commerçante
- A proximité de l'Opéra et à 600 m de la mairie et du port

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Lille (59)

## Lille, la « Capitale des Flandres »

- Région Nord-Pas-de-Calais, Préfecture du département du Nord
- Ville de 227 000 habitants, à la tête de Lille Métropole Communauté urbaine qui compte plus d'1,2 million d'habitants
- Situation : à 100 km de Bruxelles, à 205 km de Paris et à 410 km de Strasbourg
- Activité économique : finance et assurance, tourisme, recherche (CNRS)
- Classée Ville d'art et d'histoire depuis 2004 et Capitale Européenne de la culture en 2004

## Les infrastructures

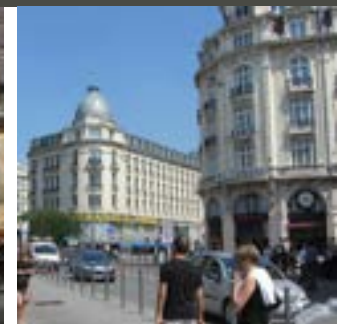
- Métro (2 lignes), tramway (2 lignes) et bus
- Gare de Lille-Flandres (TER) et Lille-Europe (TGV) qui relie Bruxelles en 35mn, Paris en 1h, Londres en 1h20
- Aéroport Lille-Lesquin qui dessert Paris, Londres, Bruxelles et Amsterdam
- Port fluvial (3<sup>e</sup> après Paris et Strasbourg)







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

## 1, place Sébastopol - LILLE (59)

### L'actif immobilier

- Un immeuble d'angle érigé en R+3, disposant de façades typiques du Nord en briques peintes, de bandeaux et corniches travaillés et d'une marquise en ferronnerie
- 7 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 310 m<sup>2</sup>
- Rez-de-chaussée d'une surface utile d'environ 165 m<sup>2</sup> à usage commercial

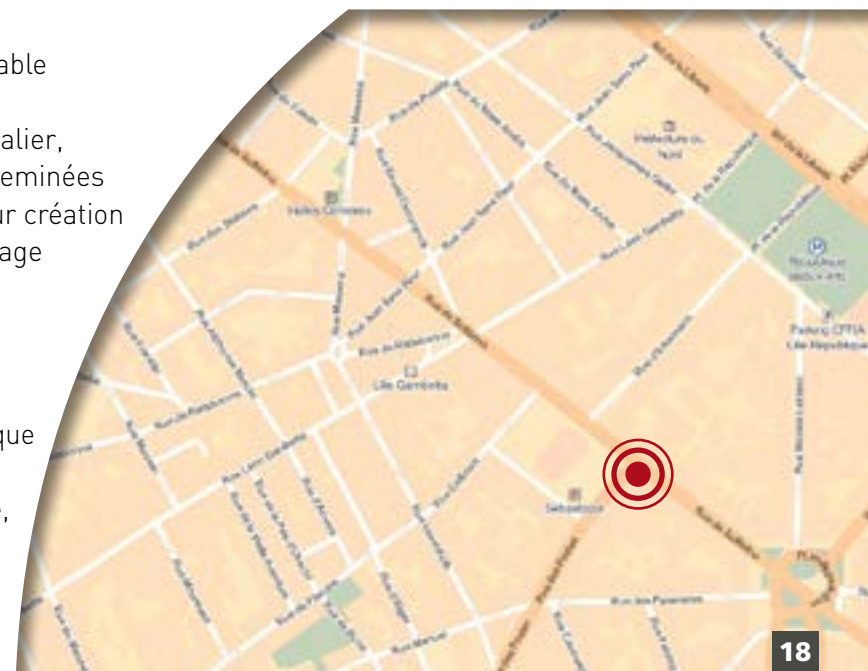
### Le projet de restauration

- Rénovation des façades avec conservation des pierres apparentes, des peintures, des encadrements et moulures
- Restauration des ferronneries
- Création d'un espace vert de 15 m<sup>2</sup> en toiture, véritable agrément pour les appartements en cœur de ville
- Réhabilitation intérieure : hall d'entrée, cage d'escalier, ferronneries, menuiseries, parquets, carrelage, cheminées
- Adaptation de la charpente côté intérieur d'îlot pour création de baies offrant un éclairage optimal au dernier étage
- Démarrage prévisionnel des travaux : fin T1 2014
- Livraison prévisionnelle : T4 2015

### Emplacement en cœur de ville

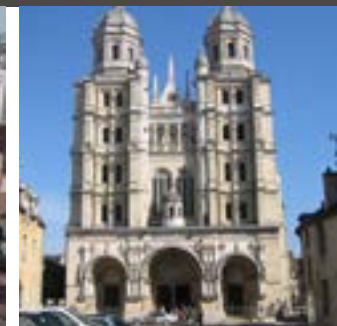
- En plein centre historique, administratif et économique
- A 800m de la gare Lille-Flandres, et à proximité de la rue de Béthune et de la place de la République, zones piétonnes principales
- Desservi par le métro et proche de l'Opéra, du Théâtre et des grandes enseignes de distribution

### Plan de situation





Urban Premium



Acquisition de droit réel immobilier par Urban Pierre 2

# Dijon (21)

## Dijon, capitale des ducs de Bourgogne

- Région Bourgogne, Préfecture du département de la Côte-d'Or
- Ville de 156 000 habitants, au sein d'une aire urbaine de plus de 357 000 habitants
- Situation : à 200 km de Lyon ou Genève, à 310 km de Paris
- Activité économique : électrique-électronique, mécanique, agro-alimentaire, chimie-pharmacie, enseignement supérieur (Beaux-Arts, ESC Dijon, Agrosup), viticulture

## Les infrastructures

- Tramway (2 lignes inaugurées en 2012), bus et vélo en libre service
- Gare Dijon-Ville(TGV) qui relie Paris en 1h30 (projet de nouvelle gare TGV Porte-Neuve)
- Aéroport Dijon Bourgogne – Longvic







Urban Premium



Acquisition de droit réel immobilier par Urban Pierre 2



## 33, rue Berbisey - DIJON (21)

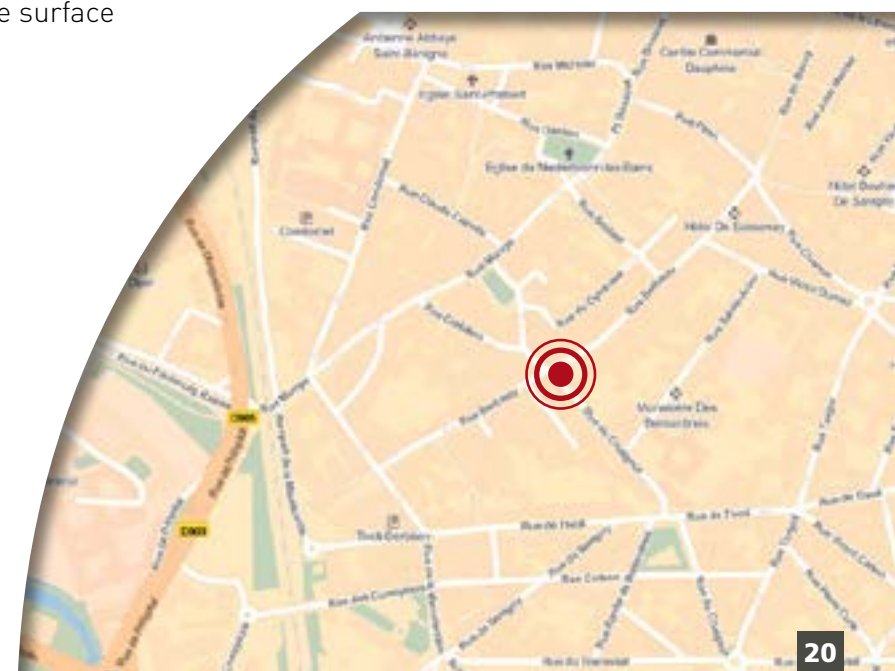
### L'actif immobilier

- Hôtel particulier édifié au XV<sup>e</sup> siècle, composé d'une aile médiane, entre cour et jardin, et de deux ailes latérales encadrant une cour d'honneur pavée
- 26 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 1 350 m<sup>2</sup> et jardins privatifs
- Démarrage prévisionnel des travaux : T2 2014

### Emplacement en cœur de ville

- A proximité du palais des ducs de Bourgogne, de la Cathédrale Sainte-Benigne
- A 1 km de la Gare TGV

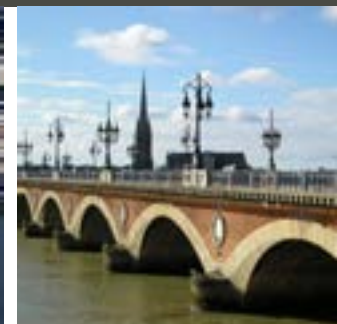
### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition de droit réel immobilier par Urban Pierre 2

# Bordeaux (33)

## Bordeaux, la « perle d'Aquitaine »

- Région Aquitaine, Préfecture du département de la Gironde
- Ville de 240 000 habitants, au sein d'une aire urbaine d'environ 800 000 habitants et ambitionnant le cap du million d'habitants d'ici 2025
- Situation : à 200 km de l'Espagne, à 220 km de Toulouse, à 500 km de Paris
- Activité économique : viticulture, capital mondiale du vin, grand port maritime, tourisme et enseignement supérieur (BEM, INSEEC)

## Les infrastructures

- Tramway (3 lignes, projets d'extension et d'une 4<sup>e</sup> ligne), bus et vélo en libre service
- Gare TGV Saint-Jean, qui relie Paris en 3h (projet de LGV d'ici 2017)
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 10 km du centre-ville

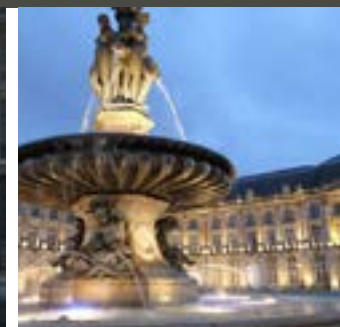




Urban Premium



# *l'actif immobilier*



Acquisition de droit réel immobilier par Urban Pierre 2



19-21, rue Paul Louis Lande - BORDEAUX (33)

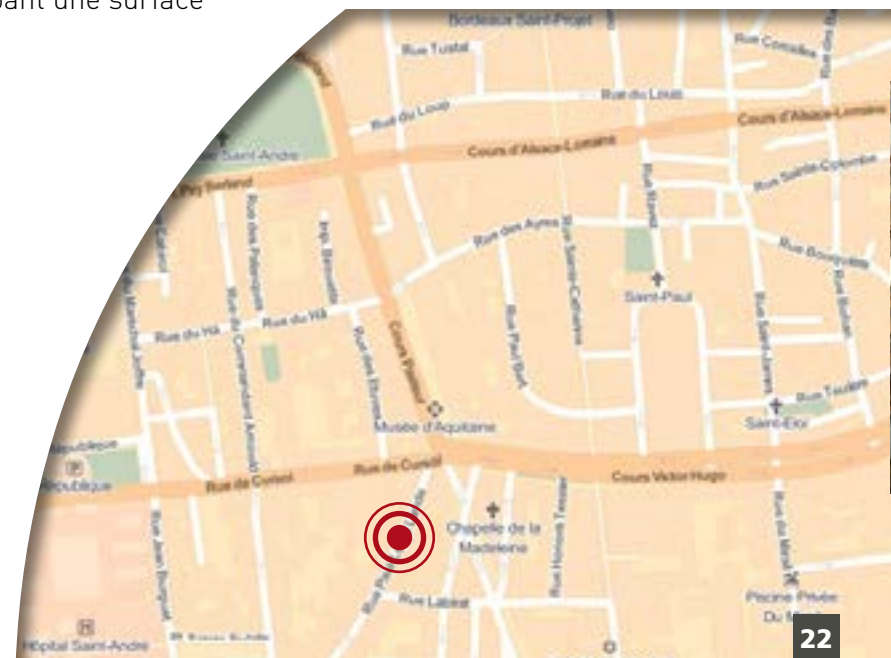
## **L'actif immobilier**

- Ancien Hôtel Montesquieu érigé en R+3 au cours des XVII et XVIII<sup>e</sup> siècles, disposant d'une grande cour intérieure arborée et d'une cour d'honneur à usage de parking
- 32 appartements (du T1 au T4 duplex) développant une surface habitable d'environ 2 050 m<sup>2</sup>
- Démarrage prévisionnel des travaux : T3 2014

## **Emplacement en cœur de ville**

- En Secteurs Sauvegardés de Bordeaux
- A proximité de l'Hôtel de Ville, des places Pey-Berland et de la Victoire et de la rue piétonne commerçante Sainte-Catherine
- Desservi par le tramway

## **Plan de situation**







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Toulon (83)



## Toulon, « le port du Levant »

- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfecture du département du Var
- Ville de 165 000 habitants, au cœur d'une aire urbaine de plus de 600 000 habitants, en croissance depuis 10 ans
- Situation : à 65 km de Marseille, à 150 km de Nice et à 380 km de Lyon
- Activité économique : tourisme, commerce et recherche (IFREMER)
- Projets de rénovation urbaine en cours

## Les infrastructures

- Gare (TGV et TER) en cours de restructuration et d'agrandissement
- Aéroport Toulon-Hyères qui dessert notamment Bruxelles, Londres, Paris, Bordeaux
- Port de Toulon, principale base navale française, qui assure des liaisons avec la Corse et l'Italie



Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



121, avenue Vauban – TOULON (83)

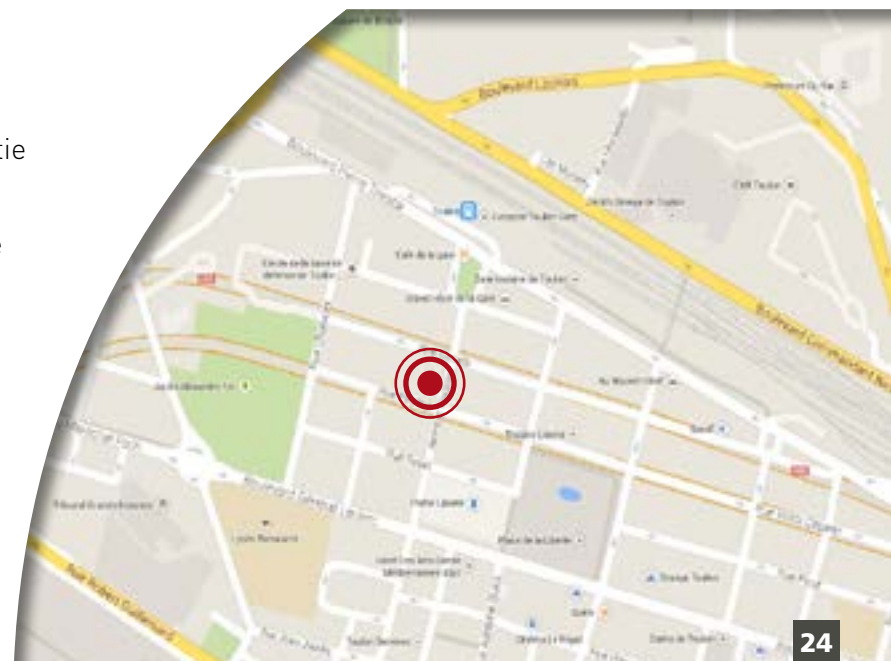
### L'actif immobilier

- Immeuble pierre de taille, haussmannien, édifié au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, érigé en R+6
- 16 appartements (T2 et T3) pour une surface habitable d'environ 900 m<sup>2</sup>
- 2 commerces en activité en rez-de-chaussée
- Démarrage prévisionnel des travaux : T4 2014
- Livraison prévisionnelle : T3 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Dans le quartier de la Haute-Ville, dans la partie Haussmannienne du centre-ville historique
- À proximité du théâtre de la Liberté, du musée de l'Art, et à 200 m de la gare SNCF
- Vue sur mer, bonne desserte

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Rouen (76)



## ROUEN, « la ville aux cents clochers »

- Région Haute-Normandie, Chef-lieu du département Seine-Maritime
- Ville de 111 000 habitants avec une aire urbaine de 652 000 habitants
- Situation : 90 km du Havre, 135 km de Paris, 255 km de Lille, 600 km de Lyon
- Économie : industrie, construction, commerces, services
- Surnommée « l'Athènes du genre gothique » et classée « Ville d'Art et d'Histoire », pour la richesse de son patrimoine culturel et architectural

## Les infrastructures

- Tramway (1 ligne), bus et Cy'clic (vélo en libre-service)
- Gare TGV Rouen-Rive-Droite, qui dessert Paris, Marseille, Lyon, Havre, Caen, et projet d'aménagement d'une 2<sup>e</sup> gare (2020)
- Réseau autoroutier (A13, A28)
- Aéroport Rouen Vallée de Seine (9 km du centre-ville)



Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 15-17, rue verte – ROUEN (76)

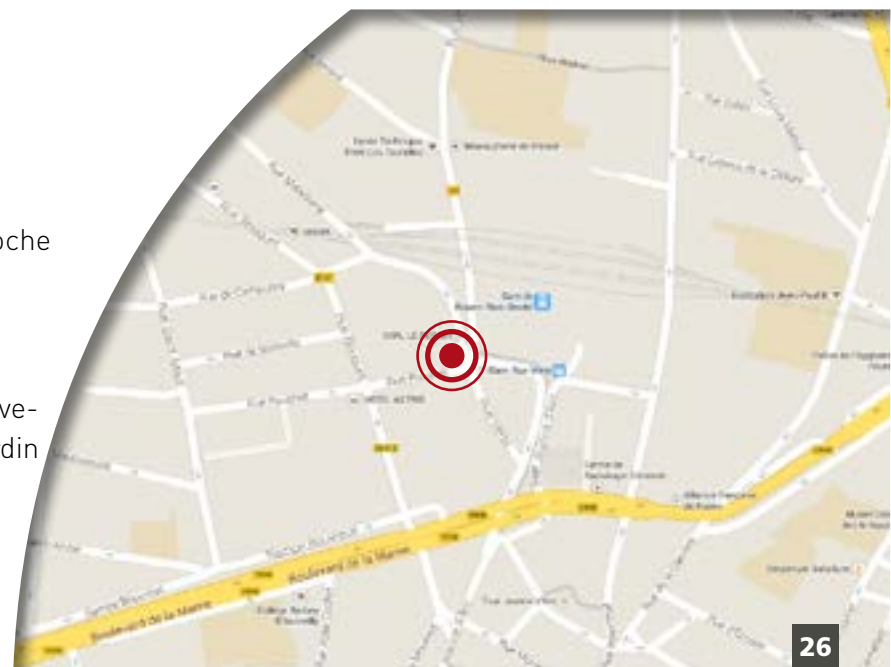
### L'actif immobilier

- Corps d'immeuble composé de 2 bâtiments édifiés au début du XX<sup>e</sup> siècle, érigé en R+3
- Classé Intérêt Patrimonial
- 11 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable d'environ 585 m<sup>2</sup>
- Façade en briques et pierres de taille avec moulures, bandeaux et corniches formant chéneaux en pierre
- Démarrage prévisionnel des travaux : T4 2014
- Livraison prévisionnelle : T2 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Rive droite, en plein centre-ville historique, proche de commerces, musées et écoles (Institution Jean-Paul II, Institut Saint Dominique, Collège Barbey d'Aureville, Cours Notre Dame)
- A proximité immédiate de la gare de Rouen-Rive-Droite, à 1 km de l'Abbatiale Saint-Ouen, du jardin de l'Hôtel de Ville et du square Verdrel
- Desservi par le tramway (station Gare-Rue Verte)

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Grenoble (38)

## **GRENOBLE, « la Capitale des Alpes »**

- Région Rhône-Alpes, Chef-lieu du département Isère
- Ville de 160 000 habitants, aire urbaine de 675 000 habitants
- Situation : 100 km de Lyon, 120 km de Genève, 210 km de Marseille, 485 km de Paris
- Économie : recherche (1<sup>er</sup> pôle de France), tourisme, industrie, technologie
- Patrimoine historique et architectural riche, grands projets urbains en cours

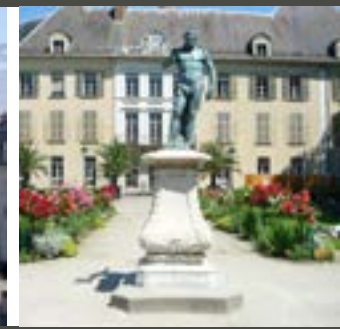
## **Les infrastructures**

- Tramway (4 lignes et projets d'extension et de création d'une 5<sup>e</sup> ligne), bus et Métrovélo (vélo en libre-service)
- Gare (TGV, TER) qui dessert Paris, Marseille, Lyon, Annecy, Genève
- Réseau autoroutier (A480, A41, A48, A51)
- Aéroport international de Grenoble-Isère (40 km du centre-ville)





Urban Premium



# *l'actif immobilier*

Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 5, cours Berriat - GRENOBLE (38)

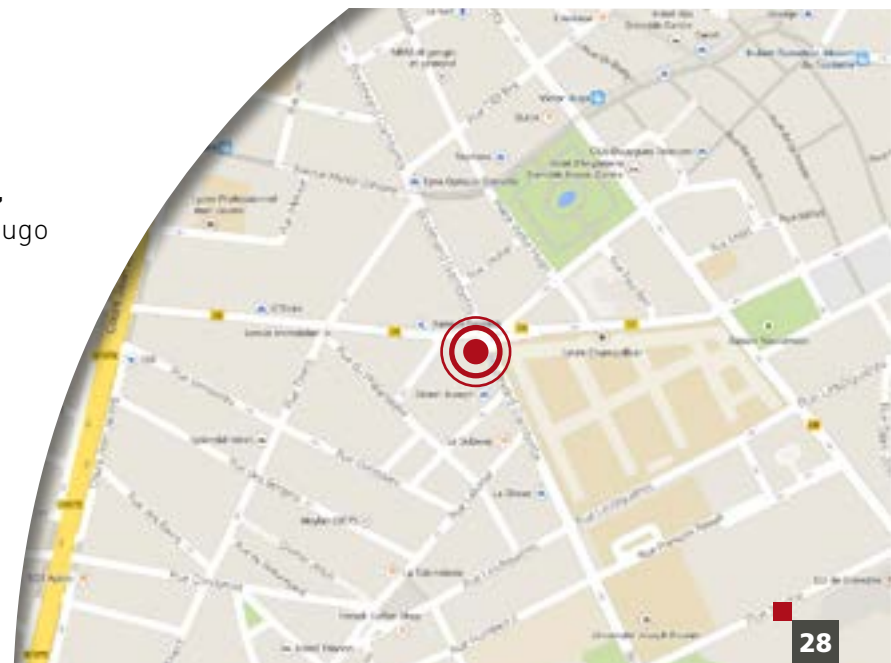
### L'actif immobilier

- Immeuble d'angle composé de deux corps de bâtiment, l'un en façade en R+5 sur rez-de-chaussée, l'autre côté cour en R+2
- 19 logements du T1 au T3 d'une surface habitable d'environ 950 m<sup>2</sup>
- 3 commerces en activité au rez-de-chaussée
- Démarrage prévisionnel des travaux : T1 2015
- Livraison prévisionnelle : T3 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Proche de nombreux commerces, restaurants, du théâtre, des facultés et de la Place Victor Hugo
- A proximité immédiate de la gare SNCF et d'Europole (le plus grand quartier d'affaires de l'agglomération de Grenoble)
- Desservi par le tramway (station « Alsace-Lorraine », ligne A, B et E)

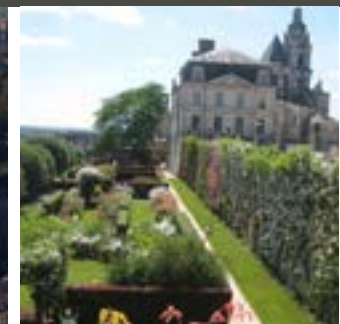
### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Blois (41)



## Blois, « Berceau des Châteaux de la Loire »

- Chef lieu de la région Centre, Préfecture du département Loir-et-Cher
- Ville de 50 000 habitants
- Situation : 190 km de Paris, entre Tours et Orléans
- Économie : services informatiques, automobile (Delphi, Valeo, Senior), pharmacie-cosmétologie (Procter & Gamble, Depolabo, Sisley) et agro-alimentaire (Poulain, Saint-Michel, Bonne Maman)
- Classée « Ville d'art et d'histoire » et inscrite depuis dix ans au Patrimoine de l'UNESCO au titre de « Paysage culturel »

## Les infrastructures

- Gare TGV Blois Chambord
- Autoroute A10, Paris – Bordeaux et nationale RN 152
- Aéroport Blois Le Breuil, aéroports de Bourges et Chateauroux
- « Eurovéloroute des Fleuves » qui suit l'itinéraire de trois des plus grands fleuves européens : La Loire, le Rhin et le Danube



Urban Premium



*l'actif immobilier*



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



33-39, avenue du maréchal Maunoury-BLOIS (41)

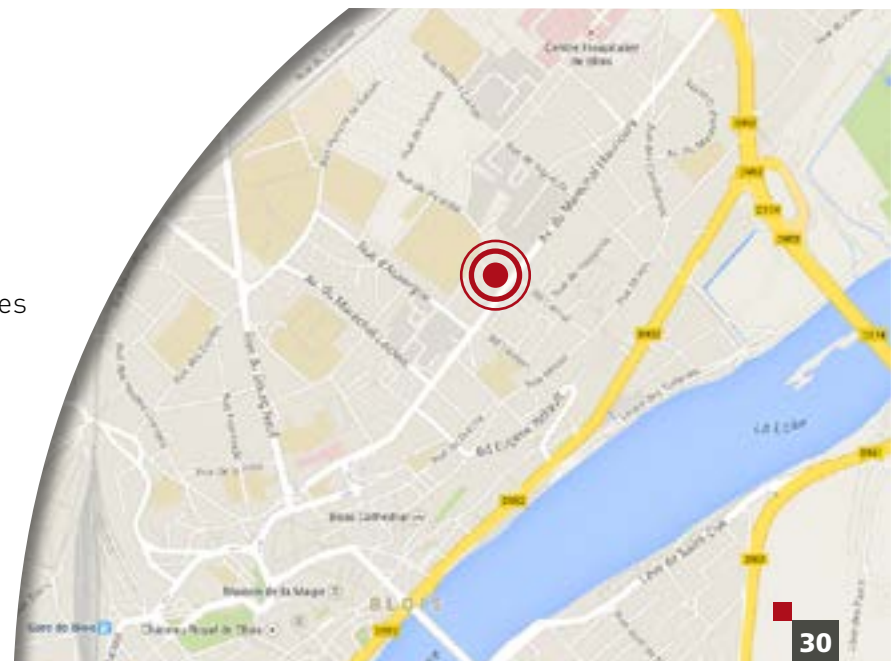
### L'actif immobilier

- Ancienne caserne militaire « Maurice de Saxe », actif emblématique du patrimoine immobilier de Blois
- 39 logements du T1 au T4 d'une surface d'environ 2200 m<sup>2</sup> et 55 parkings
- Démarrage prévisionnel des travaux : T1 2015
- Livraison prévisionnelle : T4 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Situation idéale sur la rive droite dans le cœur historique de la ville
- A proximité de plusieurs formations supérieures
- Parc de Mees proposant de nombreuses activités sportives

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2

# Caen (14)



## CAEN, « l'Athènes Normande »

- Région Basse-Normandie, Préfecture du département Calvados
- Ville de 108 000 habitants, aire urbaine de 400 000 habitants, 3<sup>e</sup> agglomération de Normandie (Rouen, Le Havre)
- Situation : 120 km de Londres, 130 km de Rouen, 160 km du Mans, 230 km de Paris
- Économie : recherche (accélérateur à particules, imagerie cérébrale), industrie pharmaceutique, nautisme
- Patrimoine (églises, abbayes, château) construit sous Guillaume le Conquérant (XI<sup>e</sup> siècle), à la Renaissance (hôtels particuliers) et détruit durant la Seconde Guerre Mondiale

## Les infrastructures

- Tramway (2 lignes et projet de 2 lignes supplémentaires), bus et V'éol (vélos en libre-service)
- Gare (TGV, TER) qui dessert Paris, Cherbourg, Rouen, Le Mans
- Réseau autoroutier (A13, A84, A88)
- Port de Caen-Ouistreham qui dessert Portsmouth et Londres
- Aéroport Caen-Carpiquet



Urban Premium



Acquisition réalisée par URBAN PIERRE 2



## 2, place du maréchal Foch-CAEN (14)

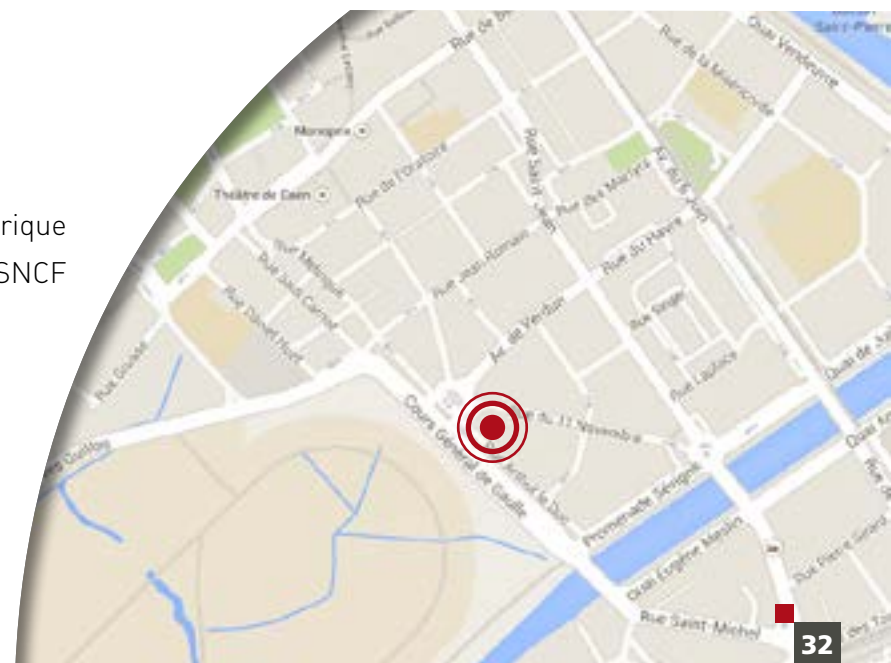
### L'actif immobilier

- Ancien hôtel Malherbe, élevé de 6 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée
- 26 logements (du T1 au T4) pour une surface d'environ 1340 m<sup>2</sup>
- 2 commerces pour une surface de 640 m<sup>2</sup> dont un en activité
- Démarrage prévisionnel des travaux : T1 2015
- Livraison prévisionnelle : T4 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Au cœur du quartier Saint Jean, quartier historique
- Face à l'hippodrome et à proximité de la gare SNCF
- Au bord de l'Orne

### Plan de situation







Urban Premium



Acquisition de droit réel immobilier par URBAN PIERRE 2

# Cagnes-Sur-Mer (06)



## Ensoleillement et convivialité, l'art de vivre « à la Cagnoise »

- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, département des Alpes-Maritimes
- Commune de 49 000 habitants, au sein de la métropole Nice Côte d'Azur
- Situation : à 150 km de Marseille, à 300 km de Lyon, à 685 km de Paris
- Economie : administration, transports, agriculture-sylviculture, pôles d'activités Technopolis et Sophia-Antipolis

## Les infrastructures

- Aéroport international Nice Côte d'Azur (6 km du centre-ville)
- Gare TGV d'Antibes et de Nice, gare TER sur la ligne Marseille-Vintimille
- Autoroute A8 « la Provençale »
- Réseau de bus et pistes cyclables





Urban Premium



Acquisition de droit réel immobilier par URBAN PIERRE 2



50, rue du docteur Mauran -CAGNES-SUR-MER (06)

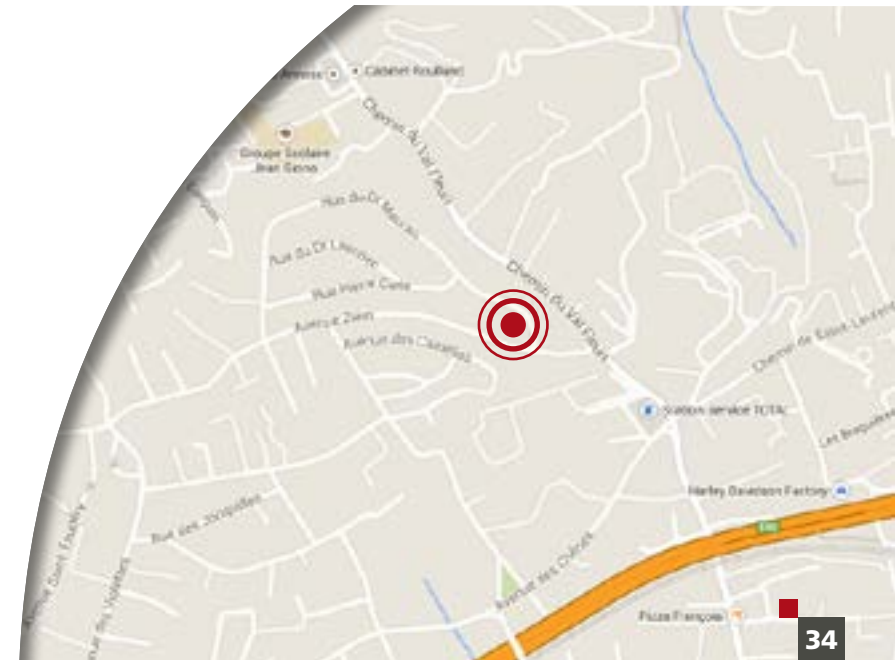
### L'actif immobilier

- Ancien centre de vacance
- Composé de deux bâtiments de 2 étages et d'une grande cour arborée
- 23 appartements (du T1 au T3) pour une surface d'environ 1250 m<sup>2</sup>
- Démarrage prévisionnel des travaux : T1 2015
- Livraison prévisionnelle : T4 2016

### Emplacement en cœur de ville

- Environnement résidentiel de quartier
- A proximité de la promenade de la plage
- A 10 minutes du centre-ville de Nice

### Plan de situation

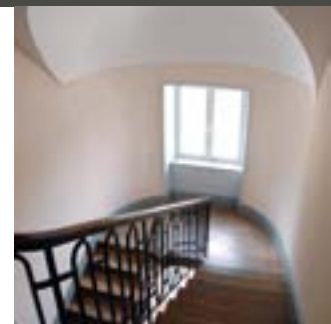






Urban Premium

# Avertissement



- Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Les actifs présentés sur ce document font actuellement l'objet d'études préalables et ne sauraient être considérés comme acquis par le fonds.
- Ce document d'information ne constitue ni une commercialisation, ni une recommandation d'achat. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ni le capital ni le rendement de la SCPI ne sont garantis.
- Le traitement fiscal dépend de la situation fiscale de chaque investisseur, ce traitement est susceptible d'être modifié au cours de la durée de vie de la SCPI.
- Il s'agit d'un placement long terme, la durée de placement recommandée est de 16 ans (avec une durée de blocage minimum de 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal).
- La liquidité du placement sera limitée.
- Avant de souscrire au capital de la SCPI, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel et rapport annuel) qui incluent notamment les facteurs de risques liés à l'investissement envisagé.
- La documentation réglementaire et commerciale, actuellement en vigueur, est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM et sur le site internet **[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)**.

**URBAN PREMIUM** – Société de Gestion de portefeuille agréé par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 8 juin 2010 – S.A.S au capital social de 1 500 000 € - dont le siège social est situé au 10, rue du Chevalier Saint George – 75001 PARIS.  
Tél : 01 82 28 99 90 – mail : **[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)**



Urban Premium

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

10 rue du Chevalier Saint-George • 75001 Paris  
Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49