



Urban Premium



# URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°6

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°6 relatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

Dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a acquis un nouvel actif situé dans le cœur historique de Colmar (68) et signé des promesses de vente pour des immeubles situés en centre-ville de Senlis (60) et à Perpignan (66).

**Concernant votre déclaration fiscale 2016 au titre des revenus 2015,** vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

**Concernant l'ISF,** vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

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

Jérémie HAZAN  
Gérant immobilier

### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2017.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2017.

### 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 maximum statuaire	25 396 382 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

	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	332	719	719
Nombre de parts	19 463	44 911	44 911
Mouvements de parts	19 463	23 737	-
Capital social en euros	8 213 386	18 952 682	18 952 682
Prime d'émission en euros	1 428 064	3 412 768	3 412 768
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 641 450	22 365 450	22 365 450

### MARCHÉ DES PARTS

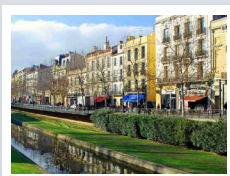
	Exercice 2014	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	19 463	25 448	-
Ordres de vente en attente	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### FOCUS ACQUISITION

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 définitivement acquis l'immeuble de Colmar, dont la promesse de vente avait été signée au 4<sup>e</sup> trimestre 2015. La SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a également signé une promesse de vente pour un immeuble situé à Perpignan.



#### ■ PERPIGNAN

Une promesse de vente a été signée sur un ensemble immobilier en R+3 sous combles, bénéficiant d'une situation privilégiée dans les rues piétonnes du quartier Saint-Jean à Perpignan.

Cet ensemble immobilier est composé de 4 bâtiments des XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles articulés autour de 2 cours privatives. L'ensemble développe une surface habitable d'environ 1 450 m<sup>2</sup> et dispose également d'une surface commerciale en rez-de-chaussée.

A ce jour, plusieurs marques d'intérêts sont étudiées pour la prise à bail du commerce.

La signature de l'acte authentique devrait intervenir dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

### OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

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







#### ■ SENLIS

Dans la région Picardie, sous-préfecture du département de l'Oise, la ville de Senlis bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate de la capitale et au cœur du Parc naturel régional Oise-Pays de France.

Ville d'histoire au patrimoine architectural riche, Senlis est également stratégiquement positionnée sur l'axe Paris-Bruxelles de l'autoroute A1.

Situé à quelques mètres de la mairie et de la cathédrale Notre-Dame de Senlis, la grande maison bourgeoise est organisée autour d'une cour pavée donnant sur un jardin arborée et disposera après travaux de 10 logements.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2015
 <b>MONTAUBAN (82)</b> 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	8 logements	455 m²	480 000 €	Rénovation en cours
 <b>BORDEAUX (33)</b> 26, rue du Pas-Saint-George	29/06/2015	5 logements 1 commerce	308 m² (dont 85 m² de commerce) et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €	Rénovation en cours 1 commerce loué
 <b>VERSAILLES (78)</b> 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	3 logements	211 m²	905 785 €	Rénovation en cours
 <b>COLMAR (68)</b> 25, rue des Serruriers	22/02/2016	9 logements	416 m²	800 000 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>25 logements 1 commerce</b>	<b>1 390 m² (dont 85 m² de commerce) et 21 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>2 961 598 €</b>	

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Déclaration des revenus 2015 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2015.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 422,03 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

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

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

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

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

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

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

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

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

### URBAN PREMIUM

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

### URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« MALRAUX » ayant reçu le visa n°15-26 de l'AMF en date  
du 28/10/2015  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS