



Urban Premium



# URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°8 relatif au 3<sup>e</sup> trimestre 2016, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

Dans le courant du 3<sup>e</sup> trimestre, les travaux de rénovation se poursuivent sur les immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI.

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.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

### OPPORTUNITES 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.

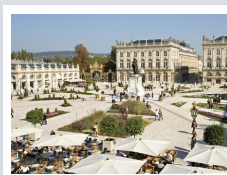


#### ■ METZ

Préfecture du département de la Moselle, cette ville bimillénaire compte 118 000 habitants ce qui en fait la commune la plus peuplée de Lorraine.

Pionnière en matière d'écologie urbaine, cette « ville jardin », égrène son paysage urbain et architectural au fil de l'eau et de ses parcs. La ville présente également un patrimoine ancien impressionnant représenté notamment par la cathédrale Saint-Etienne, l'une des plus importantes cathédrales gothiques de France.

L'actif immobilier étudié, de très grand standing et chargé d'histoire, se situe en plein cœur du quartier historique de la ville.



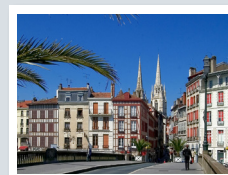
#### ■ NANCY

Préfecture du département de Meurthe et Moselle, Nancy est la 2<sup>e</sup> commune la plus peuplée de Lorraine après Metz, avec près

de 105 000 habitants. Son aire urbaine compte 434 000 habitants ce qui en fait la plus peuplée de la région et la 2<sup>e</sup> du Grand Est après celle de Strasbourg.

Ville universitaire et principal pôle de Santé en France, la ville présente également un patrimoine historique riche, et compte de nombreux édifices classés aux monuments historiques.

L'actif immobilier se situe à proximité de la place Stanislas, lieu emblématique de la ville, et du parc Charles III. Le projet de réhabilitation porterait sur une vingtaine de logements du T1 au T3.



#### ■ BAYONNE

Commune du Sud-Ouest de la France, sous-préfecture du département des Pyrénées Atlantiques, la ville de Bayonne est

située aux confins nord du Pays Basque et sud de la Gascogne.

Bayonne est une capitale culturelle, ville aux influences basques, forte d'un riche passé historique. Son patrimoine réside dans son architecture, ses musées, ses spécialités gastronomiques ou ses événements traditionnels comme les célèbres fêtes de Bayonne.

L'actif étudié est idéalement situé, sur la rive gauche, à proximité de la cathédrale et de la mairie. Il disposera, après travaux de 10 logements du T2 au T4.

### 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 | 30/06/2016 | 30/09/2016 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés  | 332        | 719        | 719        | 719        | 719        |
| Nombre de parts  | 19 463     | 44 911     | 44 911     | 44 911     | 44 911     |
| Mouvements de parts                                      | 19 463     | 25 448     | -          | -          | -          |
| Capital social en euros                                  | 8 213 386  | 18 952 682 | 18 952 682 | 18 952 682 | 18 952 682 |
| Prime d'émission en euros                                | 1 428 064  | 3 412 768  | 3 412 768  | 3 412 768  | 3 412 768  |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 9 641 450  | 22 365 450 | 22 365 450 | 22 365 450 | 22 365 450 |

### MARCHÉ DES PARTS

|                             | Exercice 2014 | Exercice 2015 | 1 <sup>er</sup> Trimestre 2016 | 2 <sup>e</sup> Trimestre 2016 | 3 <sup>e</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.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

|  | Adresse   | Date d'acquisition             | Nombre de lots                      | Surface (m²)   | Foncier hors droit | Situation locative au 30/09/2016       |
|--|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------|--|
|  | <b>MONTAUBAN (82)</b><br>72, faubourg du Moustier   | 11/05/2015                     | 8 logements                         | 455 m²   | 480 000 €          | Rénovation en cours                    |
|  | <b>BORDEAUX (33)</b><br>26, rue du Pas-Saint-George | 29/06/2015                     | 5 logements<br>1 commerce           | 308 m² (dont 85 m² de commerce)<br>et 21 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur   | 775 813 €          | Rénovation en cours<br>1 commerce loué |
|  | <b>VERSAILLES (78)</b><br>2/4, rue des Réservoirs   | 29/09/2015<br>et<br>29/10/2015 | 3 logements                         | 211 m²   | 905 815 €          | Rénovation en cours                    |
|  | <b>COLMAR (68)</b><br>25, rue des Serruriers        | 22/02/2016                     | 9 logements                         | 422 m²<br>et 27 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur  | 800 000 €          | Rénovation en cours                    |
|  | <b>PERPIGNAN (66)</b><br>4 rue Emmanuel Brousse     | 14/04/2016                     | 23 logements<br>2 commerces         | 1 497 m² (dont 207 m² de commerce)<br>et 122 m² de terrasses et jardins et<br>12 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur             | 1 100 000 €        | Rénovation en cours                    |
| <b>TOTAL</b>   |   |                                | <b>48 logements<br/>3 commerces</b> | <b>2 893 m² (dont 292 m² de commerce)<br/>et 122 m² de terrasses et jardins et<br/>60 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b> | <b>4 061 628 €</b> |  |

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### 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.

#### Plus-values

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. La rentabilité d'une SCPI « MALRAUX » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE 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%.

## ACTUALITE

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, URBAN PREMIUM a lancé une 3<sup>e</sup> SCPI Malraux, ayant obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°16-06 en date du 17 juin 2016.

A l'instar des deux précédentes SCPI Malraux, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt cible représentant 18% du montant de la souscription et s'appliquant dès l'année de souscription.

En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif immobilier restauré, sauf à perdre l'avantage fiscal

Cette SCPI vise la constitution d'un patrimoine immobilier locatif composé d'immeubles de caractère, de belle facture architecturale, principalement situé au cœur des secteurs sauvegardés des villes de France.

Elle procédera à une première augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 23 millions d'euros (prime d'émission incluse). La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2016 et se clôturera le 31 décembre 2017.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 78 euros. Le minimum de souscription est de 20 parts, soit 10 000 €.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com).

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

### 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