



URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2016

Edito

Chers associés,

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

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

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 apprécié 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^e 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.

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
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



Urban Premium