



Urban Premium

URBAN PRESTIGIMMO 2

Société Civile de Placement en Immobilier - MALRAUX

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°17

PÉRIODE ANALYSÉE : 4^E TRIMESTRE 2018 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1^{ER} TRIMESTRE 2019

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°17** de votre SCPI. Celui-ci vous permet de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). (Source : notaires de France, publication de janvier 2019).

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. (source : Clameur)

En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas devraient néanmoins permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, durant ce trimestre, un logement s'est libéré sur l'immeuble de Bordeaux, ce dernier a été immédiatement reloué, limitant ainsi la vacance.

Le taux d'occupation financier pour le 4^e trimestre 2018, pour les actifs livrés, s'élève à 97%.

Enfin, les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

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

Prescillia ZOUARI
Gérant immobilier

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 social	18 797 049 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	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	332	719	724	724	724	724	723	723
Nombre de parts	19 463	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911	44 911
Mouvements de parts	19 463	25 448	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	9 641 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450	22 365 450

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	4 ^e trimestre 2018
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.

DISTRIBUTION

Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ont été livrés. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles.

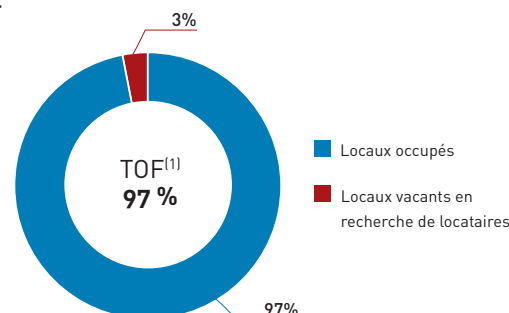
Le troisième acompte sur dividende trimestriel de votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2, d'un montant brut de 0,10 €/part vous a été versé en date du 25 janvier 2019.

Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers perçus par la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2. Les prochains acomptes augmenteront au fur et à mesure des livraisons à venir sur la SCPI et des mises en location des logements. Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2019 au titre du 1^{er} trimestre 2019.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

⁽¹⁾ Le TOF exprimé ici porte sur 4 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 6 à terme.



ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est pleinement investie.

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2018
MONTAUBAN (82) 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	8 logements	446 m²	480 000 €	1 logement vacant
BORDEAUX (33) 26, rue du Pas-Saint-George	29/06/2015	5 logements 1 commerce	315 m² (dont 85 m² de commerce) et 13 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	775 813 €	Intégralement loué
VERSAILLES (78) 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	3 logements 3 parkings	210 m²	1 024 915 €	Intégralement loué
COLMAR (68) 25, rue des Serruriers	22/02/2016	9 logements	391,3 m² et 34,5 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €	Intégralement loué
PERPIGNAN (66) 4 rue Emmanuel Brousse	14/04/2016	23 logements 2 commerces	1 497 m² (dont 207 m² de commerce) et 122 m² de terrasses et jardins et 12 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	Rénovation en cours
METZ (57) 22 en Nexirue	28/12/2016	14 logements	924 m² et 25 m² de jardins et 121 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		62 logements 3 commerces 3 parkings	3 783,3 m² (dont 292 m² de commerce) et 147 m² de terrasses et jardins et 180,5 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	5 310 728 €	

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

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

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2018, une 4^e SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°4, ayant reçu le visa n°18-16 de l'AMF en date du 20/07/2017.

La souscription par le public au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 est ouverte durant tout l'exercice 2018 et se clôturera le 31 décembre 2019, sauf en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital avant cette date.

A l'instar de nos trois précédentes SCPI Malraux, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°4 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.

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 10 parts, soit 5 000 €.

Le prélèvement à la source, voté le 29 décembre 2016 (Loi de Finances 2017) s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2019 conserveront toute leur attractivité.

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

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