



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°10 relatif au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement mais également au sujet du prélèvement à la source.

**Concernant votre déclaration fiscale 2017** au titre des revenus 2016, 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

## ETAT DU PATRIMOINE

## FOCUS ACQUISITIONS

Au 31 mars 2017, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est pleinement investie.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/03/2017
 <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	905 815 €	Rénovation en cours
 <b>COLMAR (68)</b> 25, rue des Serruriers	22/02/2016	9 logements	422 m² et 27 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	800 000 €	Rénovation en cours
 <b>PERPIGNAN (66)</b> 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
 <b>METZ (57)</b> 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 à venir
<b>TOTAL</b>		<b>62 logements 3 commerces</b>	<b>3 817 m² (dont 292 m² de commerce) et 147 m² de terrasses et jardins et 181 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>5 191 628 €</b>	

## 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	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	332	719	724	724
Nombre de parts	19 463	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
Prime d'émission en euros	1 428 064	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

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> Trimestre 2017
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

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.

**INFORMATIONS****FISCALITÉ****Déclarations des revenus 2016 et ISF**

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

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 1er janvier 2017 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 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 409,03 € 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.

**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**

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2016, une 3<sup>e</sup> SCPI Malraux, URBAN PRESTIGIMMO N°3, ayant reçu le visa n°16-06 de l'AMF en date du 17/06/2016. Sur l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 a permis de collecter plus de 14 M€, une collecte en progression de plus de 10% par rapport à 2015.

La souscription par le public au capital de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO N°3 est ouverte durant tout l'exercice 2017 et se clôturera le 31 décembre 2017, sauf en cas de souscription intégrale avant cette date.

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.

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

**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