



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°13** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme **la reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** [Source : notaires de France]. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. [Source : FPI]. Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, la livraison de l'immeuble de Versailles Réservoirs est intervenue dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre 2017. **Les 3 appartements disponibles sont d'ores et déjà réservés.**

Les travaux de rénovation des autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI, se poursuivent.

Par ailleurs, votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 procède **au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance**. Les modalités de candidatures sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Jérémy HAZAN  
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 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	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	332	719	724	724	724	724	724
Nombre de parts	19 463	44 911	44 911	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	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	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	22 365 450	22 365 450

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	1 <sup>er</sup> Trimestre 2017	2 <sup>e</sup> Trimestre 2017	3 <sup>e</sup> Trimestre 2017	4 <sup>e</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

Les premiers immeubles de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 ont été livré dans le courant du second semestre 2017. La SCPI a donc commencé à percevoir ses premiers loyers suite à la mise en location de ces immeubles

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du second trimestre 2018.

## ETAT DU PATRIMOINE

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

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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.

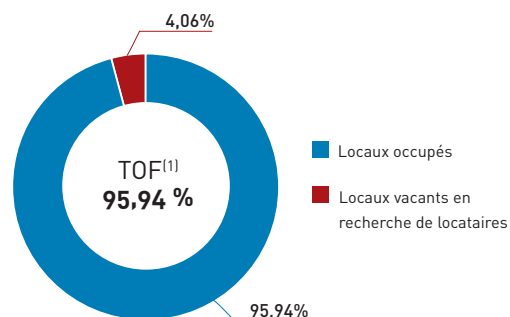
## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2017
MONTAUBAN (82) 72, faubourg du Moustier	11/05/2015	8 logements	455 m²	480 000 €	Rénovation en cours
BORDEAUX (33) 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 €	Intégralement loué 1 commerce loué
VERSAILLES (78) 2/4, rue des Réservoirs	29/09/2015 et 29/10/2015	3 logements	211 m²	905 815 €	3 logements vacants
COLMAR (68) 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
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
<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>	

## 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.

<sup>(1)</sup> Le TOF exprimé ici porte sur 2 immeubles livrés à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 6 à terme.



## FOCUS LIVRAISON

### ■ VERSAILLES – RESERVOIRS

Durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le **deuxième actif immobilier rénové** du patrimoine de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a été livré. Il s'agit de l'actif de Versailles Réservoirs.

Le programme de réhabilitation a porté sur 3 appartements (T3 et T4) développant une surface habitable après travaux d'environ 210 m<sup>2</sup>.

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### FOCUS FISCAL

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1<sup>er</sup> 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 2018 conserveront toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde et de la liquidation de l'impôt à la fin de l'été 2019.

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice social complet de l'année 2017. Pour ce faire 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2018.

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2018.

### 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%.

*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