



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°9 relatif au 4^e trimestre 2016, vous permettant de suivre de manière régulière votre SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4^e trimestre soit une augmentation moyenne de 1.1% sur l'année. L'investissement, est quant à lui de nouveau en hausse, passant de 0.3% de croissance à 0.8% au 4^e trimestre 2016.

Parmi les autres signes de reprise économique, on notera également l'augmentation des dépenses de consommation des ménages (+0,5% sur le trimestre), la baisse du chômage (-0,6%) ou encore le climat des affaires qui s'améliore selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

La reprise notable du marché résidentiel dans l'ancien s'est confirmée avec une hausse de 9% du nombre de transactions en 2016, s'élevant à 843 000 ventes et dépassant ainsi les précédents pics de 2006 et 2012. (source : notaires de France).

Cette reprise est confortée par les taux d'intérêts historiquement bas et la relative stabilité des prix dans les grandes villes.

Concernant les prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est confirmée au 3^e trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2^e trimestre (+1,1% selon l'indice Notaires de France - Insee).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 5.7% du nombre des ventes.

Dans le courant du 4^e trimestre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a procédé à une nouvelle acquisition en centre-ville de Metz. Avec cette acquisition, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 est désormais pleinement investie au 31 décembre 2016.

Les travaux de rénovation se poursuivent quant à eux sur l'ensemble des autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2017.

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

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	1 ^{er} Trimestre 2016	2 ^e Trimestre 2016	3 ^e Trimestre 2016	4 ^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.

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.

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITIONS

Durant le 4^e trimestre 2016, la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 2 a acquis un immeuble en centre-ville de Metz. Au 31 décembre 2016, votre SCPI est donc désormais pleinement investie.



■ METZ

L'acquisition porte sur un magnifique immeuble en R+2 sous combles, situé en plein cœur du centre-ville de Metz, à proximité immédiate de nombreux commerces tels que les Galeries Lafayette ou la Fnac.

L'immeuble, en pierre et conçu par l'architecte Muel, date du XIX^e siècle. Son architecture de type Napoléon III présente de nombreux éléments notables tels que les 2 portes cochères identiques en bois sculpté positionnées aux deux extrémités de la façade.

Le projet porte sur la révocation de l'immeuble qui devrait, après travaux se composer de 14 lots d'habitation (T1 au T4) pour une surface estimée d'environ 925 m².

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2016
 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
 METZ (57) 22 en Nexirue	28/12/2016	14 logements	927 m ² et 25 m ² de jardins et 117 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 130 000 €	Rénovation à venir
TOTAL		62 logements 3 commerces	3 820 m² (dont 292 m² de commerce) et 147 m² de terrasses et jardins et 177 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	5 191 628 €	

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

URBAN PREMIUM a lancé en juin 2016, une 3^e 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.

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