



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°29** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra 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 et devraient 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.

Sur le marché du neuf, l'année 2018 est un bon millésime avec plus de 145 000 ventes estimées. Ce niveau de transaction est en léger repli par rapport à 2017 mais comparable à celui de 2016. [Source : FPI]. Une raréfaction de l'offre comparativement à une demande toujours soutenue par de solides fondamentaux pourrait entraîner un ralentissement des ventes en 2019 [Source : FPI].

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

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des appartements constitutifs du patrimoine de votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est loué. Le Taux d'occupation financier sur le trimestre est quant à lui de 99,8%.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2019 et vous remercions de la confiance de vous nous témoigner.

Jérémie HAZAN
Responsable de Gestion –
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	24/10/2011
N° RCS	Paris 537 468 779
Date d'expiration	23/10/2026
Durée de vie	15 ans
Capital social	9 942 509 euros
Visa AMF	n°11-37 du 18/10/2011
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	173	174	173	173	173	173	173	173
Nombre de parts	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470

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	-	-	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-	-	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis l'immatriculation de la SCPI.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2018, d'un montant brut de 1,45 €/part vous a été versé en date du 25 janvier 2018.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2019 au titre du 1^{er} trimestre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

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

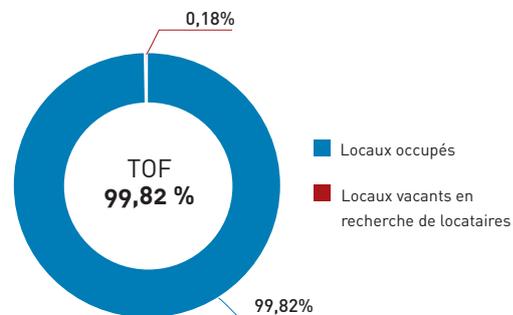
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Situation locative au 31/12/2018
 BORDEAUX (33) 7, rue de la Merci	29/10/2012	15 logements	1 053 m ² et 322 m ² de terrasses, loggias et celliers	Intégralement loué
 AVIGNON (84) 6-8, rue Violette	24/06/2013	15 logements	717 m ² et 89 m ² de terrasses, loggias et balcons 3 places de parking	Intégralement loué
 SETE (34) 41 bis, quai de Bosc	28/06/2013	3 logements	128 m ² et 33 m ² de terrasses et balcons 3 places de parking	Intégralement loué
TOTAL		33 logements	1 898 m² et 444 m² de surfaces annexes 6 places de parking	

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 louée.



ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis 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'impôt obtenues antérieurement. La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de la date de souscription.

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 que 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%.



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 PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« SCCELLIER INTERMEDIAIRE BBC » ayant reçu le visa n°11-37 de l'AMF en date du 18/10/2011
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium