



Urban Premium



URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2015 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2015

Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°8 relatif à votre SCPI URBAN PIERRE 2 au titre du 3^e trimestre 2015.

Le mois de juillet 2015 aura été marqué par la livraison du premier immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE 2, situé à Lille. Il n'aura fallu qu'une dizaine de jours pour que les logements soient loués. Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs immobiliers.

Le nouveau site internet d'URBAN PREMIUM est en ligne. Vous y trouverez notamment les informations relatives aux SCPI ouvertes à la souscription et clôturées, ainsi que les reportages de chacune des livraisons.

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

David NOTTEGHEM
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	21/03/2013
N° RCS	Paris 791 979 586
Date d'expiration	20/03/2028
Durée de vie	15 ans
Capital statutaire	53 454 318 euros
Visa AMF	n°14-11 du 11/07/2014
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
Nombre d'associés	782	1 591	1 598
Nombre de parts	64 179	126 669	126 669
Mouvements de parts	64 179	52 669	-
Capital social en euros	27 083 538	53 454 318	53 454 318
Prime d'émission en euros	4 811 977	9 686 197	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	31 895 515	63 140 515	63 140 515

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE 2 commencera à percevoir des loyers à partir du 3^e trimestre 2015, une fois que les premiers immeubles acquis au 2nd semestre 2013 seront mis en location.

Les potentiels acomptes sur dividende sont envisagés en principe à compter du 2^e semestre 2016.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2013	Exercice 2014	3 ^e trimestre 2015
Emission de parts nouvelles	64 179	62 490	-
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.

ETAT DU PATRIMOINE

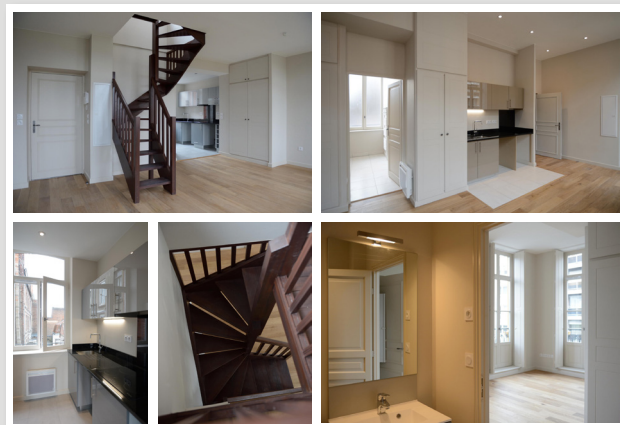
La SCPI URBAN PIERRE 2 a finalisé la constitution de son patrimoine par le biais de 2 acquisitions durant le 2^e trimestre 2015, en centre-ville de Pau (64) et de Caen (14). Au 30 septembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 est désormais pleinement investie.

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.

FOCUS LIVRAISON

Durant le 3^e trimestre 2015, le premier immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE 2 a été livré. Il s'agit de l'actif immobilier situé à Lille (59), 1 place Sébastopol, acquis le 23 décembre 2013 et livré le 8 juin 2015, près de deux mois avant la date de livraison prévisionnelle.

Cet immeuble est composé de 7 appartements (4 T1 et 3 T3) en étages et d'un commerce en rez-de-chaussée. Une dizaine de jour aura été suffisante pour assurer la mise en location des logements. Plusieurs marques d'intérêt sont à l'étude pour la prise à bail du commerce.



PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface estimative (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/09/2015
LIMOGES (79) 12, rue du Consulat	28/11/2013	16 logements 1 commerce	1 166 (dont 175 de commerce)	2 128 816 €	Rénovation en cours Commerce loué
SAINT-BRIEUC (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	17 logements 3 locaux professionnels	1 296 (dont 235 de locaux professionnels)	357 164 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 1, rue Racine	27/12/2013	14 logements 2 commerces 1 local professionnel	1 391 (dont 567 de commerce/professionnel)	2 735 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
LILLE (59) 1, place Sébastopol	23/12/2013	7 logements 1 commerce	512 (dont 169 de commerce)	1 050 000 €	Logements loués Commerce vacant
MARSEILLE (13) 2, rue Adolphe Thiers	27/12/2013	14 logements 1 commerce	843 (dont 202 de commerce)	1 835 000 €	Rénovation en cours Commerce loué
BORDEAUX (33) 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	32 logements	2 199 (dont 170 d'annexes)	1 129 030 €	Rénovation en cours
DIJON (21) 33, rue Berbissey	30/12/2013	26 logements	1 998 (dont 645 d'annexes)	747 749 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 121, avenue Vauban	05/08/2014	16 logements 2 commerces	1 090 (dont 194 de commerce)	2 200 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
ROUEN (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	583	1 100 000 €	Rénovation en cours
GRENOBLE (38) 5, cours Berriat	04/11/2014	19 logements 3 commerces	1 263 (dont 319 de commerce)	2 380 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
CAGNES/MER (06) 52, rue du docteur Mauran	15/12/2014	23 logements 45 parkings	1 978 (dont 721 d'annexes)	680 272 €	Rénovation en cours
CAEN (14) 2, place du Maréchal Foch	17/12/2014	25 logements ⁽¹⁾ 2 commerces	1 997 (dont 659 de commerce)	2 361 313 €	Rénovation en cours
BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 261 (dont 162 d'annexes)	1 209 033 €	Rénovation en cours
PAU (64) 6 rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	430	466 041 €	Rénovation en cours
CAEN (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/15	10 parkings	-	192 307 €	-
TOTAL		269 logements 16 commerces	19 008 dont 1 707 de commerce	20 571 725 €	

⁽¹⁾ Y compris droits immobiliers

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

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

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN PIERRE 2, URBAN PREMIUM a lancé une 3ème SCPI déficit foncier, URBAN PIERRE N°3, ayant obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers n°15-04 en date du 1er avril 2015.

A l'instar des deux précédentes SCPI « déficit foncier », URBAN PIERRE N°3 permet à ses associés de déduire la quote-part de leur souscription, affectée aux travaux de rénovation (environ 54% de la souscription) de leurs revenus fonciers, puis de leur revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros, en contrepartie de la conservation de leurs parts durant 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 21 avril 2015 et se clôturera le 28 décembre 2016.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
Siège Social : 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 PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« DEFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°14-11 de l'AMF
en date du 11/07/2014
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS