



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°14, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE 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.

La SCPI Urban Pierre 2 a été livrée ce trimestre de la deuxième tranche de l'opération de Caen. Sur les 25 appartements de l'immeuble place du Maréchal Foch à Caen, 4 restent disponibles à la location au 31/03/2017.

Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs de la SCPI et les livraisons de Cagnes, Blois et Pau, devraient intervenir durant le 2^e trimestre 2017.

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.

Alexandre CECCALDI
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 social | 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 |

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 31/03/2017 |
|--|------------|------------|-------------------------|------------|
| Nombre d'associés | 1 591 | 1 598 | 1 605 | 1 609 |
| Nombre de parts | 126 669 | 126 669 | 126 669 | 126 669 |
| Mouvements de parts | 62 490 | - | - | - |
| Capital social en euros | 53 454 318 | 53 454 318 | 51 531 483 ¹ | 51 531 483 |
| Prime d'émission en euros | 9 686 197 | 9 686 197 | 9 686 197 | 9 686 197 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 63 140 515 | 63 140 515 | 63 140 515 | 63 140 515 |

¹ Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital d'un montant de 1 922 835,42 €, le ramenant à 51 531 482,58 €, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016.

MARCHÉ DES PARTS

| | Exercice 2014 | Exercice 2015 | Exercice 2016 | 1 ^{er} trimestre 2017 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| Emission de parts nouvelles | 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.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1^{er} trimestre 2017 vous a été versé en date du 30 avril 2017.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois de juillet 2017 au titre du 2^e trimestre 2017.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2017, votre SCPI URBAN PIERRE 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.

FOCUS LIVRAISON

■ CAEN FOCH

Durant le 1^{er} trimestre 2017, la deuxième tranche de l'immeuble rénové de Caen a été livrée. Cette livraison concerne 13 appartements de l'immeuble situé à Caen, sis place du Maréchal Foch, acquis le 17 décembre 2014 et livré mi-janvier 2017.

Le programme de réhabilitation porte sur 25 appartements (du T1 au T4) développant une surface habitable d'environ 1341 m², ainsi que sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

Au 31 mars 2017, seulement 4 appartements restaient disponibles à la location.



PATRIMOINE DE LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition | Nombre de lots | Surface (m ²) | Foncier hors droit | Situation locative au 31/12/2016 |
|--|--------------------|--|---|---------------------|---|
| LILLE (59) 1, place Sébastopol | 23/12/2013 | 7 logements 1 commerce | 487 m ² (dont 195 m ² de commerce) et 2 m ² de balcons et 40 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 1 050 000 € | Intégralement loué Commerce loué |
| TOULON (83) 1, rue Racine | 27/12/2013 | 14 logements 2 commerces 1 local professionnel | 1 355 m ² (dont 534 m ² de commerce) et 38 m ² de balcons et 16 m ² de locaux annexes | 2 735 000 € | Intégralement loué Commerces et Entresol loués |
| SAINT-BRIEUC (22) 4, boulevard Charner | 17/12/2013 | 17 logements 3 locaux professionnels | 1 295 m ² (dont 233 m ² de commerce) et 29 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 357 164 € | 1 logement vacant Commerces vacants |
| MARSEILLE (13) 2, rue Adolphe Thiers | 27/12/2013 | 14 logements 1 commerce | 728 m ² (dont 202 m ² de commerce) et 119 m ² de jardins, terrasses et balcons | 1 835 000 € | Intégralement loué Commerce loué |
| LIMOGES (87) 12, rue du Consulat | 28/11/2013 | 17 logements 1 commerce | 1 158 m ² (dont 118 m ² de commerce) et 48 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 2 128 816 € | 3 logements vacants Commerce loué |
| DIJON (21) 33, rue Berbisey | 30/12/2013 | 26 logements ⁽¹⁾ | 1 215 m ² et 574 m ² de jardins privatifs et 66 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 747 749 € | Intégralement loué |
| BORDEAUX (33) 19-21, rue Paul Louis Lande | 30/12/2013 | 32 logements ⁽¹⁾ | 1 977 m ² et 120 m ² de jardins et cours privatifs, et 73 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 1 129 030 € | Intégralement loué |
| TOULON (83) 121, avenue Vauban | 05/08/2014 | 16 logements 2 commerces | 1 042 m ² (dont 185 m ² de commerce) et 38.5 m ² de balcons et 6 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 2 200 000 € | 5 logements vacants 1 Commerce en cours de rénovation et 1 commerce loué |
| ROUEN (76) 15-17, rue Verte | 29/09/2014 | 11 logements | 583 m ² | 1 100 000 € | Rénovation en cours |
| GRENOBLE (38) 5, cours Berriat | 04/11/2014 | 19 logements 3 commerces | 1 221 m ² (dont 307 m ² de commerce) et 18 m ² de balcons et 66 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 2 380 000 € | Intégralement loué Commerces loués |
| CAGNES/MER (06) 52, rue du docteur Mauran | 15/12/2014 | 23 logements ⁽¹⁾ | 1 256 m ² et 721 m ² de terrasses, jardins et balcons | 680 272 € | Rénovation en cours |
| CAEN (14) 2, place du Maréchal Foch | 17/12/2014 | 25 logements ⁽¹⁾ 2 commerces | 2 000 m ² (dont 659 m ² de commerce) et 87 m ² de terrasses et 11 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 2 361 313 € | 7 logements vacants dont 3 réservés 1 commerce loué 1 commerce en cours de rénovation |
| BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury | 30/12/2014 | 39 logements 55 parkings | 2 099 m ² et 105 m ² de celliers et 56 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur | 1 209 033 € | Rénovation en cours |
| PAU (64) 6 rue Henri Faisans | 10/06/2015 | 9 logements | 431 m ² et 33 m ² de balcons | 466 041 € | Rénovation en cours |
| CAEN (14) 7-9 rue du 11 Novembre | 17/06/2015 | 10 parkings | - | 192 307 € | 1 place de parking restant à louer |
| TOTAL | | 269 logements 16 commerces | 16 847 m² (dont 2 433 m² de commerce) Et 1 751 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 395 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes | 20 571 725 € | |

(1) Y compris droits immobiliers

ARBITRAGE

Néant

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 1^{er} 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 PIERRE 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 416,88 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN PIERRE 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

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 contre-

partie, 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.

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 « Déficit Foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur les seules économies d'impôt générées 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%.

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



Urban Premium