



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°21**, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE 2.

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].

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.

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

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 a été marqué par 12 relocations et 22 libérations. Parmi ces 22 logements libérés, 13 appartements sont déjà reloués ou réservés au 31 décembre 2018.

Sur les 285 lots détenus par votre SCPI URBAN PIERRE 2, 268 sont loués au 31 décembre 2018. D'autre part, **le taux d'occupation financier sur le trimestre s'établit à 97%**.

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

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018
Nombre d'associés	1 598	1 605	1 614	1 614	1 614	1 615	1 616
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-	-
Capital social en euros	53 454 318	51 531 483	51 531 483	51 531 483	51 531 483	51 531 483	51 531 483
Prime d'émission en euros	9 686 197	9 686 197	9 686 197	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	63 140 515	63 140 515	63 140 515

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	1 <sup>er</sup> Trimestre 2018	2 <sup>e</sup> Trimestre 2018	3 <sup>e</sup> Trimestre 2018	4 <sup>e</sup> Trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	-	-	-	-	360
Transactions hors marché*	-	-	-	-	-	-	-

\* Nombre de parts

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

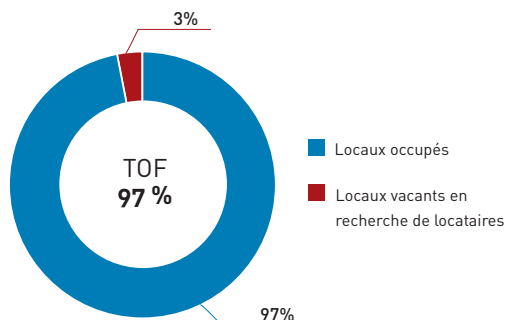
## DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2018, d'un montant brut de 2,40 €/part vous a été versé en date du 25 janvier 2019.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2019 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



## ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, votre SCPI URBAN PIERRE 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 31/12/2018
LILLE (59) 1, place Sébastopol	23/12/2013	7 logements 1 commerce	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	Logements intégralement loués Commerce loué
TOULON (83) 1, rue Racine	27/12/2013	14 logements 2 commerces 1 local professionnel	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000 €	Logements intégralement loués Commerces et entresol loués
SAINT-BRIEUC (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	17 logements 3 locaux professionnels	1 295 m² (dont 233 m² de commerce) et 29 m² 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 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000 €	3 logements vacants Commerce loué
LIMOGES (87) 12, rue du Consulat	28/11/2013	17 logements 1 commerce	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816 €	2 logements vacants Commerce loué
DIJON (21) 33, rue Berbissey	30/12/2013	26 logements <sup>(1)</sup>	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² 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 <sup>(1)</sup>	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs, et 73 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 129 030 €	1 logement vacant
TOULON (83) 121, avenue Vauban	05/08/2014	16 logements 2 commerces	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38.5 m² de balcons et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000 €	1 logement vacant Commerces loués
ROUEN (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	563 m² et 28 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	Intégralement loué
GRENOBLE (38) 5, cours Berriat	04/11/2014	19 logements 3 commerces	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 380 000 €	1 logement vacant Commerces loués
CAGNES/MER (06) 52, rue du docteur Mauran	15/12/2014	23 logements <sup>(1)</sup>	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces < 1,8m	680 272 €	2 logements vacants
CAEN (14) 2, place du Maréchal Foch	17/12/2014	25 logements <sup>(1)</sup> 2 commerces	2 000 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 361 313 €	1 logement vacant Commerces loués
BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033 €	2 logements vacants
PAU (64) 6 rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	418 m² et 41 m² de balcons et cours	466 041 €	Intégralement loué
CAEN (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/2015	10 parkings	-	192 307 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>269 logements 16 commerces</b>	<b>16 798 m² (dont 2 433 m² de commerce) Et 1 711 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 426 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes</b>	<b>20 571 725 €</b>	

## ARBITRAGE

Néant

(1) Y compris droits immobiliers

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### 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 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.

#### 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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://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