



# URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°10

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016

### Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information relatif à votre SCPI URBAN PIERRE 2 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, deux nouvelles livraisons sont intervenues sur votre SCPI URBAN PIERRE 2, à Toulon et Dijon. Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs de la SCPI, et les livraisons des immeubles de Saint-Brieuc, Marseille et Bordeaux interviendront dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre.

Concernant votre déclaration fiscale 2016 au titre des revenus 2015, 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.

Franck TEMIM

Président d'URBAN PREMIUM

### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE 2 a commencé à percevoir des loyers à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2015, suite à la mise en location du premier immeuble rénové.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés en principe à compter du 2<sup>e</sup> semestre 2016.

### ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 est désormais pleinement investie.

### FOCUS LIVRAISON

#### ■ TOULON – Racine

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, le deuxième immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE 2 a été livré. Il s'agit de l'actif immobilier situé à Toulon (83), 1 rue Racine, acquis le 27 décembre 2013 et livré le 7 janvier 2016. L'immeuble en R+5 sur sous-sol est situé en centre-ville de Toulon, à proximité immédiate de la place de la Liberté et de l'opéra.

Le projet a porté sur la réhabilitation de 14 logements (du T1 au T3) développant après travaux une surface habitable d'environ 820 m<sup>2</sup>. L'immeuble dispose également de 2 commerces, actuellement occupés par une boutique de prêt à porter et un opticien, ainsi que d'un entresol loué à une association.

Au 31/03/2016, 6 baux d'habitation avait déjà été signés sur l'immeuble.

#### ■ DIJON – Berbisey

La seconde livraison intervenue durant ce 1<sup>er</sup> trimestre, concerne l'immeuble de Dijon, sis 33 rue Berbisey, acquis le 30 décembre 2013 et livré le 16 mars 2016.

Le programme de réhabilitation a porté sur 26 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 1 215 m<sup>2</sup>. La cour intérieure et les jardins ont également été complètement rénovés.

Depuis la livraison et en l'espace de deux semaines, 11 logements avaient déjà été réservés.

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.

### 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

### EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	782	1 591	1 598	1 598
Nombre de parts	64 179	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	64 179	52 669	-	-
Capital social en euros	27 083 538	53 454 318	53 454 318	53 454 318
Prime d'émission en euros	4 811 977	9 686 197	9 686 197	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	31 895 515	63 140 515	63 140 515	63 140 515

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2016
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.



## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit	Situation locative au 31/03/2016
LILLE (59) 1, place Sébastopol	23/12/2013	7 logements 1 commerce	484 m <sup>2</sup> (dont 192 m <sup>2</sup> de commerce) et 2 m <sup>2</sup> de balcons et 37 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	Intégralement loué Commerce vacant
TOULON (83) 1, rue Racine	27/12/2013	14 logements 2 commerces 1 local professionnel	1 355 m <sup>2</sup> (dont 534 m <sup>2</sup> de commerce) et 50 m <sup>2</sup> de balcons et celliers	2 735 000 €	8 logements vacants Commerces et Entresol loués
SAINT-BRIEUC (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	17 logements 3 locaux professionnels	1 296 m <sup>2</sup> (dont 235 m <sup>2</sup> de commerce) et 29 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164 €	Rénovation en cours
MARSEILLE (13) 2, rue Adolphe Thiers	27/12/2013	14 logements 1 commerce	731 m <sup>2</sup> (dont 202 m <sup>2</sup> de commerce) et 128 m <sup>2</sup> de balcons et jardins et 10 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 835 000 €	Rénovation en cours Commerce loué
LIMOGES (79) 12, rue du Consulat	28/11/2013	17 logements 1 commerce	1 152 m <sup>2</sup> (dont 113 m <sup>2</sup> de commerce) et 39 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816 €	Rénovation en cours Commerce loué
DIJON (21) 33, rue Berbisey	30/12/2013	26 logements <sup>(1)</sup>	1 215 m <sup>2</sup> et 574 m <sup>2</sup> de jardins privatifs et 66 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 749 €	Commercialisation en cours
BORDEAUX (33) 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	32 logements <sup>(1)</sup>	2 032 m <sup>2</sup> et 128 m <sup>2</sup> de jardins et cours privatifs, et 43 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 129 030 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 121, avenue Vauban	05/08/2014	16 logements 2 commerces	1 084 m <sup>2</sup> (dont 189 m <sup>2</sup> de commerce)	2 200 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
ROUEN (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	583 m <sup>2</sup>	1 100 000 €	Rénovation en cours
GRENOBLE (38) 5, cours Berriat	04/11/2014	19 logements 3 commerces	1 250 m <sup>2</sup> (dont 307 m <sup>2</sup> de commerce)	2 380 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
CAGNES/MER (06) 52, rue du docteur Mauran	15/12/2014	23 logements <sup>(1)</sup>	1 256 m <sup>2</sup> et 721 m <sup>2</sup> de terrasses, jardins et balcons	680 272 €	Rénovation en cours
CAEN (14) 2, place du Maréchal Foch	17/12/2014	25 logements <sup>(1)</sup> 2 commerces	1 995 m <sup>2</sup> (dont 659 m <sup>2</sup> de commerce) et 85 m <sup>2</sup> de terrasses et 11 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 361 313 €	Rénovation en cours
BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 099 m <sup>2</sup> et 105 m <sup>2</sup> de celliers et 56 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> et 33 m <sup>2</sup> de balcons	466 041 €	Rénovation en cours
CAEN (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/2015	10 parkings	-	192 307 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>269 logements 17 commerces</b>	<b>16 963 m<sup>2</sup> (dont 2 431 m<sup>2</sup> de commerce) Et 1 826 m<sup>2</sup> de celliers, balcons, terrasses, jardins et cours privatifs et 291 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>20 571 725 €</b>	

<sup>(1)</sup> Y compris droits immobiliers

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Déclarations des revenus 2015 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2015.

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<sup>er</sup> janvier 2016 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 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 417 € 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 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

### L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3 EST OUVERTE DURANT L'EXERCICE 2016

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

En 2015, la SCPI URBAN PIERRE N°3 a collecté près de 30 millions d'euros et procédé à 9 acquisitions. La période de souscription par le public est ouverte depuis le 21 avril 2015 et se clôturera le 28 décembre 2016.

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

*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  
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



Urban Premium