



URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier – DEFICIT FONCIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°12

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E 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 3^e trimestre 2016.

Sur les 80 appartements livrés au cours du 2^e trimestre 2016 sur les opérations de Limoges, Marseille, Saint-Brieuc et Bordeaux, seuls 8 appartements restent disponibles à la location au 30 septembre 2016. Les travaux de rénovation se poursuivent sur les autres actifs de la SCPI, et les livraisons des immeubles de Toulon et Grenoble interviendront durant le 4^e trimestre de l'année.

Par ailleurs, votre SCPI URBAN PIERRE 2 procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

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

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE 2 a commencé à percevoir des loyers à partir du 3^e 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 4^e trimestre 2016.

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

	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016
Nombre d'associés	1 591	1 598	1 598	1 598	1 598
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	62 490	-	-	-	-
Capital social en euros	53 454 318	53 454 318	53 454 318	53 454 318	53 454 318
Prime d'émission en euros	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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	1 ^{er} trimestre 2016	2 ^e trimestre 2016	3 ^e trimestre 2016
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.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 2016, 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

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 3^e trimestre 2016.



PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/03/2016
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 vacant
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 €	Intégralement loué 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 (79) 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 €	4 logements vacants dont 1 réservé 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 €	1 logement vacant
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 €	5 logements vacants
TOULON (83) 121, avenue Vauban	05/08/2014	16 logements 2 commerces	1 084 m ² (dont 189 m ² de commerce)	2 200 000 €	Rénovation en cours Commerces loués
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	1 250 m ² (dont 307 m ² de commerce)	2 380 000 €	Rénovation en cours 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	1 995 m ² (dont 659 m ² de commerce) et 85 m ² de terrasses et 11 m ² 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 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 €	Rénovation en cours
TOTAL		269 logements 17 commerces	16 917 m² (dont 2 437 m² de commerce) Et 1 692 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 324 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

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.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE 2, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes du 3ème exercice social complet. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Si vous souhaitez vous porter candidat, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, signé avant le 31 janvier 2017.

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

URBAN PREMIUM LANCE LA SECONDE AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCPI URBAN PIERRE N°3

La SCPI URBAN PIERRE N°3 clôture sa première augmentation de capital, souscrite à plus de 32 M€, soit 94% du montant initial de cette augmentation de capital.

Fort de ce succès, la Société de Gestion URBAN PREMIUM lance une seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°3.

Cette seconde augmentation de capital, a obtenu le visa n°16-07 de l'AMF en date du 28 juin 2016. Le montant de cette augmentation de capital s'élève à 32,6 M€ (prime d'émission incluse) et pourra être majorée de 30%, et ainsi atteindre un montant de 42,5 M€.

La période de souscription par le public sera ouverte à partir du 12 juillet 2016 et se clôturera le 28 décembre 2016.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

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 SCPI URBAN PIERRE N°3 a déjà procédé à 11 acquisitions en centre-ville de : Toulon (83), Toulouse (31), Rouen (76), Dinard (35), Hyères (83), Nîmes (30) et Garches (92) 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.

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
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