



### EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°15**, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PIERRE 2.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai, **le rapport annuel** de l'exercice 2016 de votre SCPI URBAN PIERRE 2. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions, soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 15 juin 2017.

Lors de l'Assemblée Générale, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

La SCPI Urban Pierre 2 a été livrée ce trimestre de 3 actifs immobiliers situés à Cagnes-sur-Mer, Blois et Pau. Sur les 71 appartements livrés au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017, 14 restent disponibles à la location au 30/06/2017.

Les travaux de rénovation se poursuivent sur l'immeuble de Rouen et la livraison devrait intervenir durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

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	30/06/2017
Nombre d'associés	1 591	1 598	1 605	1 609	1 609
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	51 531 483 <sup>1</sup>	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
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	63 140 515	63 140 515	63 140 515	63 140 515	63 140 515

<sup>1</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> 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 2<sup>e</sup> trimestre 2017 vous a été versé fin juillet 2017.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2017 au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

## ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2017, 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.**

### FOCUS LIVRAISON

#### ■ PAU FAISANS

Durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2017, le onzième immeuble rénové du patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE 2 a été livré. Il s'agit de l'immeuble de Pau, sis 6 rue Henri Faisans, acquis le 10 juin 2015 et livré le 4 avril 2017.

Le programme de réhabilitation a porté sur 9 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 418 m<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2017, 4 appartements restaient disponibles à la location.

#### ■ CAGNES MAURAN

La deuxième livraison intervenue durant ce 2<sup>e</sup> trimestre 2017 concerne l'immeuble situé à Cagnes-sur-Mer, sis 52 rue du Docteur Mauran, acquis le 15 décembre 2014 et livré le 11 avril 2017.

Le programme de réhabilitation a porté sur 23 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 1 256 m<sup>2</sup>.

Les 23 appartements ont été intégralement loués au cours du trimestre.

#### ■ BLOIS MAUNOURY

La troisième livraison intervenue durant ce 2<sup>e</sup> trimestre 2017 concerne l'immeuble situé à Blois, sis 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury, acquis le 22 décembre 2014 et livré le 28 avril 2017.

Le programme de réhabilitation a porté sur 39 appartements (du T1 au T3) développant une surface habitable d'environ 2 106 m<sup>2</sup>.

Au 30 juin 2017, sur ces 39 appartements, seulement 10 restaient disponibles à la location.



## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2017
LILLE (59) 1, place Sébastopol	23/12/2013	7 logements 1 commerce	487 m <sup>2</sup> (dont 195 m <sup>2</sup> de commerce) et 2 m <sup>2</sup> de balcons et 40 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (dont 534 m <sup>2</sup> de commerce) et 38 m <sup>2</sup> de balcons et 16 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (dont 233 m <sup>2</sup> de commerce) et 29 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (dont 202 m <sup>2</sup> de commerce) et 119 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (dont 118 m <sup>2</sup> de commerce) et 48 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816 €	1 logement vacant 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 €	1 logement vacant
BORDEAUX (33) 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	32 logements <sup>(1)</sup>	1 977 m <sup>2</sup> et 120 m <sup>2</sup> de jardins et cours privatifs, et 73 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (dont 185 m <sup>2</sup> de commerce) et 38,5 m <sup>2</sup> de balcons et 6 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000 €	2 logements vacants Commerces loués
ROUEN (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	563 m <sup>2</sup> et 28 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	Rénovation en cours
GRENOBLE (38) 5, cours Berriat	04/11/2014	19 logements 3 commerces	1 221 m <sup>2</sup> (dont 307 m <sup>2</sup> de commerce) et 18 m <sup>2</sup> de balcons et 66 m <sup>2</sup> 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>	1 256 m <sup>2</sup> et 721 m <sup>2</sup> de terrasses, jardins et balcons	680 272 €	Intégralement loué
CAEN (14) 2, place du Maréchal Foch	17/12/2014	25 logements <sup>(1)</sup> 2 commerces	2 000 m <sup>2</sup> (dont 659 m <sup>2</sup> de commerce) et 87 m <sup>2</sup> de terrasses et 11 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 361 313 €	Intégralement loué 1 commerce loué 1 commerce vacant
BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 106 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 €	27 logements vacants dont 17 réservés
PAU (64) 6 rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	418 m <sup>2</sup> et 41 m <sup>2</sup> de balcons et cours	466 041 €	5 logements vacants
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>16 821 m<sup>2</sup> (dont 2 433 m<sup>2</sup> de commerce) et 1 758 m<sup>2</sup> de terrasses, balcons, cours et jardins et 422 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur et 121 m<sup>2</sup> de locaux annexes</b>	<b>20 571 725 €</b>	

(1) Y compris droits immobiliers

## ARBITRAGE

Néant

## INFORMATIONS

### FISCALITÉ

#### Vie juridique de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'est tenue en seconde convocation le jeudi 15 juin 2017 à 11h00, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée Générale avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2016,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2016,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance
- Nomination du Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

Toutes les résolutions de l'Assemblée Générale ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Notamment celle relative au renouvellement des membres du Conseil de Surveillance, actant la nomination de 12 nouveaux membres.

#### 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