



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°17** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme **la reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, Les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI l'intégralité du patrimoine de votre SCPI URBAN PIERRE 2 est actuellement livrée et présente un Taux d'occupation financier (TOF) sur le quatrième trimestre de 96,16%

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Alexandre CECCALDI
Gérant Immobilier

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.

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	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	1 591	1 598	1 605	1 609	1 609	1 614	1 614
Nombre de parts	126 669	126 669	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	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

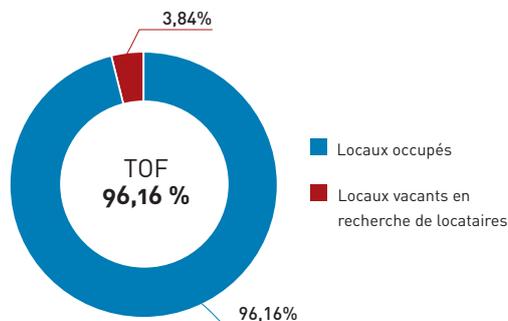
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	1 ^{er} trimestre 2017	2 ^e trimestre 2017	3 ^e trimestre 2017	4 ^e trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	62 490	-	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-	-	-

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 4^e trimestre 2017, d'un montant brut de 2,40 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2018.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'Avril 2018 au titre du 1^{er} trimestre 2018.



ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 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.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2017
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
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 €	1 logement vacant 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
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 €	1 logement vacant 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 €	Intégralement loué
ROUEN (76) 15-17, rue Verte	29/09/2014	11 logements	563 m ² et 28 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000 €	2 logements vacants
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
CAGNES/MER (06) 52, rue du docteur Mauran	15/12/2014	23 logements ⁽¹⁾	1 223 m ² et 674 m ² de terrasses, jardins et balcons et 4 m ² de surfaces < 1,8m	680 272 €	1 logement vacant
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 €	1 logement vacant Commerces loués
BLOIS (41) 33-39 av. du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 117 m ² et 105 m ² de celliers et 56 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033 €	1 logement vacant
PAU (64) 6 rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	418 m ² et 41 m ² 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
TOTAL		269 logements 16 commerces	16 798 m² (dont 2 433 m² de commerce) Et 1 711 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 426 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.

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

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN PIERRE N°3, URBAN PREMIUM a lancé une 4^e SCPI déficit foncier, URBAN PIERRE N°4, ayant obtenu le visa n°17-30 de l'AMF ouverte depuis le 25 août 2017.

A l'instar des trois précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois », en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerces en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°4 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.

S'inscrivant dans le régime de droit commun des revenus fonciers, le montant de souscription n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.

La collecte de la SCPI URBAN PIERRE N°4 s'élève à plus de 28 millions d'euros sur l'année 2017. L'ouverture à la souscription se clôturera le 28 décembre 2018.

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

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