



Urban Premium

URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Semestriel d'Information n°30

Période analysée : 2^e semestre 2022 // Période de validité : 1^{er} semestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE 2** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Limoges ou Caen ont vu leur prix augmenter respectivement de 13,9% et 13,1% [source : Notaires de France].

Ainsi, des villes telles que Limoges ou Caen ont vu leur prix augmenter respectivement de 13,9% et 13,1% [source : Notaires de France].

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, le 2^e semestre 2022 a été marqué par 41 libérations et 49 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2^e semestre 2022, sur l'ensemble 286 lots du patrimoine, 277 lots sont loués. D'autre part, **le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 96,9 %**.

Pour finir, 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.

Stanislas MARTIN,
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**
51 531 483 euros
- **Visa AMF n°14-11**
du 11/07/2014
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021 du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

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.

www.urban-premium.com

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	1 661	1 675	1 684	1 702 (*)
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	-	56	-	-
Capitaux collectés en euros	63 140 515	63 140 515	63 140 515	63 140 515

* Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} semestre 2022	2 ^e semestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	56	90	90	54
Ordres d'achat en attente*	-	-	11	11
Transactions hors marché*	-	56	-	-

* 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 3^e trimestre 2022, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2022, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2023 au titre du 1^{er} trimestre 2023.

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 30 juin au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PIERRE 2 a quittancé 1 067 422,87 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN PIERRE 2 est pleinement investie.

INFORMATIONS ASSOCIÉS RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

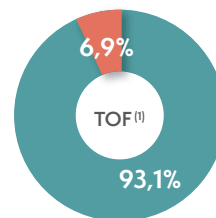
Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PIERRE 2 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2022. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2023. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet (rubrique « Documents » de votre SCPI), accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2023.

Toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet www.urban-premium.com

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.



● Locaux occupés
● Locaux vacants en recherche de locataires

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2022
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 €	2 logements vacants
Saint-Brieuc (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	21 logements	1 293 m ² et 29 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164 €	2 logements 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 €	Intégralement 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 €	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 €	1 logement vacant
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 €	Intégralement loué
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 €	Intégralement loué
Blois (41) 33-39, avenue 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 €	Intégralement loué
Pau (64) 6, rue Henri Faisans	10/06/2015	9 logements	418 m ² et 41 m ² de balcons et cours	466 041 €	1 logement vacant
Caen (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/2015	10 parkings	-	192 307 €	Intégralement loué
TOTAL		273 logements 13 commerces	16 797 m² (dont 2 200 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 €	9 lots vacants 277 lots loués

(1) - Y compris droits immobiliers.

■ Arbitrage. Néant

■ **Fiscalité.** Concernant votre déclaration fiscale 2022 au titre des revenus 2021, vous avez reçu dans le courant du mois d'avril, par courrier, l'ensemble des informations nécessaires.

■ **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 la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la vente 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 cession 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 vente 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 %.

■ Actualité.

URBAN PREMIUM LANCE UNE 6^È SCPI DE DÉFICIT FONCIER, URBAN PIERRE N°6

A l'instar des 5 précédentes SCPI « déficit foncier », cette SCPI vise l'acquisition d'immeubles « bourgeois » en cœur de ville, à usage d'habitation et de commerce en pied d'immeuble.

URBAN PIERRE N°6 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.

La SCPI URBAN PIERRE N°6 a reçu le visa n°22-04 de l'AMF en date du 17 mai 2022. Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 57 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 7 juin 2022 et se clôturera le 27 décembre 2024.

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

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

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.



Urban Premium

URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Déficit Foncier » ayant reçu le visa n°14-11 de l'AMF
en date du 11/07/2014

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com