



Urban Premium

# URBAN PIERRE 2

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## Bulletin Semestriel d'Information n°31

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2023 // Période de validité : 2<sup>e</sup> 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.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2023 a été marqué par 34 libérations et 35 relocations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023, sur l'ensemble 286 lots du patrimoine, 10 lots sont vacants en cours de commercialisation. D'autre part, **le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 96,8 %**.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2022 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le 8 juin 2023 à 11h, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale au verso de ce bulletin.

Enfin, dans le cadre de notre stratégie de digitalisation et de rationalisation des coûts de la SCPI, vous avez reçu par courrier ou par mail, une information vous permettant d'activer votre espace en ligne sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com). Vous retrouverez notamment au sein de votre espace, les informations concernant votre investissement.

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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023
Nombre d'associés	1 675	1 702	1 709*
Nombre de parts	126 669	126 669	126 669
Mouvements de parts	56	-	-
Capitaux collectés en euros	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 2021	Exercice 2022	1 <sup>er</sup> semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-
Ordres de vente en attente*	90	54	54
Ordres d'achat en attente*	-	11	20
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 1<sup>er</sup> trimestre 2023, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2023, d'un montant brut de 2,30 €/part vous a été versé en date du 31 juillet 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2023 au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

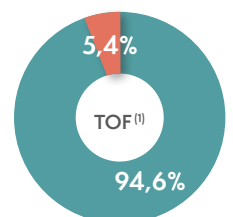
Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023, votre SCPI URBAN PIERRE 2 a quittancé 1 144 326,45 € de loyer.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2023, votre SCPI URBAN PIERRE 2 est pleinement investie.

### 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

### ÉTAT DU PATRIMOINE

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.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2023
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
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
Saint-Brieuc (22) 4, boulevard Charner	17/12/2013	21 logements	1 293 m <sup>2</sup> et 29 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164 €	20 logements loués 1 logement vacant
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
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 €	16 logements loués 1 logement vacant
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 privés et 66 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 750 €	24 logements loués 2 logements vacants
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 privés et 73 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 129 030 €	30 logements loués 2 logements vacants
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 €	Intégralement loué
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 €	Intégralement loué
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 €	18 logements loués 1 logement vacant
Cagnes/Mer (06) 52, rue du Docteur Mauran	15/12/2014	23 logements <sup>(1)</sup>	1 223 m <sup>2</sup> et 674 m <sup>2</sup> de terrasses, jardins et balcons et 4 m <sup>2</sup> de surfaces < 1,8m	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
Blois (41) 33-39, avenue du Maréchal Maunoury	30/12/2014	39 logements 55 parkings	2 117 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 €	37 logements loués 2 logements vacants
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 €	8 logements loués 1 logement vacant
Caen (14) 7-9 rue du 11 Novembre	17/06/2015	10 parkings	-	192 307 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>273 logements 13 commerces</b>	<b>16 797 m<sup>2</sup> (dont 2 200 m<sup>2</sup> de commerce) Et 1 711 m<sup>2</sup> de terrasses, balcons, cours et jardins et 426 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>	<b>10 lots vacants 276 lots loués</b>

(1) - Y compris droits immobiliers.

■ **Arbitrage.** Néant  
 ■ **Vie juridique de la SCPI.** L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'est tenue en seconde convocation le 8 juin 2023 à 11h00, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

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

#### Assemblée générale ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- 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 2022,
- Approbation des valeurs comptable (416.00 €/part), de réalisation (408.43 €/part) et de reconstitution de la société (495.28 €/part),
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat des experts immobilier,
- Renouvellement du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Les résolutions ci-dessous ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant votés par correspondance.

■ **Fiscalité.** Concernant votre déclaration fiscale 2023 au titre des revenus 2022, 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 revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

#### ■ Modalités 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 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 %.

#### ■ Actualité.

#### URBAN PREMIUM LANCE UNE 6<sup>E</sup> 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](http://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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)