

URBAN **PATRIMOINE 2**

Société Civile de Placement en Immobilier - SCELLIER INTERMÉDIAIRE BBC

Bulletin Semestriel d'Information n°40
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  24/10/2011
- **N° RCS**
  Paris 537 468 779
- **Date d'expiration**
  23/10/2026
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  9 942 509 euros
- **Visa AMF n°11-37**
  du 18/10/2011
- **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

ÉDITO

Chers associés,

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

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source: Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Montpellier ou Marseille ont vu leur prix augmenter respectivement de 4,1% et 5,6% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

Concernant plus particulièrement l'activité de votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2, le 2e semestre 2023 a été marqué par 4 relocations et 3 libérations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. Au 31 décembre 2023, sur l'ensemble des 33 lots du patrimoine, 2 lots étaient vacants. Le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 93,9%.

Enfin, votre SCPI URBAN PATRIMOINE 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.

Pauline LEDEBT
Gérante Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	183	181	180	180 (*)
Nombre de parts	23 477	23 477	23 477	23 477
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	1er semestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
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 3e trimestre 2023, d'un montant brut de 1,47 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant brut de 1,47 €/part vous a été versé en date du 1er février 2024.

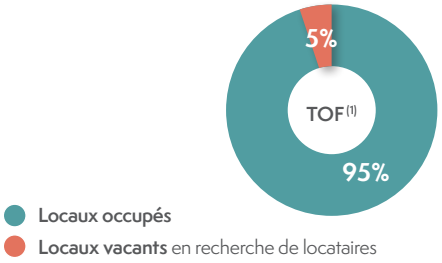
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2024 au titre du 1er trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a quittancé 139 609,7€ de loyer.

TAUX **D'OCCUPATION FINANCIER**

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **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 louée.



Locaux occupés
Locaux vacants en recherche de locataires

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Au 31 décembre 2023, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/12/2023
Bordeaux (33) 7, rue de la Merci	29/10/2012	15 logements	1 053 m² et 322 m² de terrasses, loggias et celliers	Intégralement loué
Avignon (84) 6-8, rue Violette	24/06/2013	15 logements	717 m² et 89 m² de terrasses, loggias et balcons 3 places de parking	13 logements loués 2 logements vacants
Sète (34) 41 bis, quai de Bosc	28/06/2013	3 logements	128 m² et 33 m² de terrasses et balcons 3 places de parking	Intégralement loué
TOTAL		**33 logements**	**1 898 m²** **et 444 m² de surfaces annexes** **6 places de parking**	**2 logements vacants** **31 lots loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PATRIMOINE 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 2023. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2024. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2024.

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.** Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de la date de souscription.

■ **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 que 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.**

La loi de Finances pour 2024 a permis de proroger le dispositif **PINEL-DENORMANDIE** avec le maintien de l'avantage fiscale au taux de 21%, la période de souscription de la **SCPI URBAN VITALIM N°4** a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

A l'instar des 3 précédentes SCPI PINEL, cette SCPI mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.
URBAN VITALIM N°4 permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové.
La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2022 et se clôturera le 31 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 73 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 PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Scellier intermédiaire BBC » ayant reçu le visa n°11-37 de l'AMF en date du 18/10/2011

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