

URBAN **PATRIMOINE 2**

Société Civile de Placement en Immobilier - SCELLIER INTERMÉDIAIRE BBC

Bulletin Semestriel d'Information n°42
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

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.*

*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*

*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*

***Concernant plus particulièrement l'activité de votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2**, le 2e semestre 2024 a été marqué par 1 relocation et 2 libérations d'appartements sur le patrimoine de votre SCPI. Au 31 décembre 2024, sur l'ensemble des 33 lots qui composent la SCPI, 32 lots sont loués. Le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 97%.*

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

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	181	180	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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	300
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 2024, d'un montant brut de 1,50 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,50 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

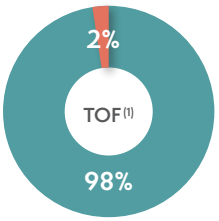
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a quittancé 144 729,5 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

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**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/12/2024
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	14 lots loués 1 lot vacant
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**	**32 lots loués** **1 lot vacant**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement d'un membre 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, un poste au sein du Conseil de Surveillance est à pourvoir suite à la démission d'un de ses membres qui prendra effet à la date de la prochaine Assemblée Générale.

Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2025.

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 2025.

■ **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 s'est clôturé le 31 décembre 2024. L'augmentation de capital a permis de collecter près de 46,8 millions d'euros.

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