

# SCPI URBAN PIERRE 2



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

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2015



Urban Premium



## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN PIERRE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

### Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

**Visa AMF initial :** n°13-07 du 22/03/2013.

**Date de création :** 21/03/2013

**Date d'expiration :** 20/03/2028 soit une durée de 16 ans

**Numéro RCS :** Paris 791 979 586

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Alain GRANGE-CABANE

### Membres

M. François DUBERNARD

M. Gilbert HASCOET

M. Boris HERTZOG

M. Didier MARBOUTY

M. Benoît LE LESLE

M. David SAKOUN

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

KPMG Audit représentée par M. Pascal LAGAND  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS

### Suppléant

KPMG AUDIT FS II représentée par  
M. Malcolm MCLARTY  
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise  
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

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

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE 2 en bref .....	4
 <b>1. Rapport de la Société de Gestion.</b> .....	4
 <b>2. Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	8
 <b>3. Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	8
 <b>4. Comptes de l'exercice 2015.</b> .....	10
 <b>5. Ordre du jour et projets de résolutions</b> .....	14

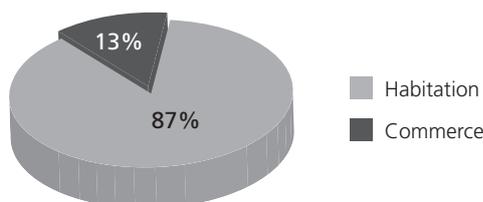
## LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2015

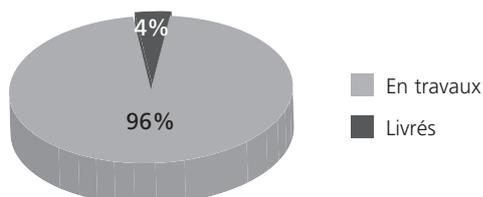
Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1598
Capital	53 454 318 €
Valeur de réalisation*	52 820 809,92 € (417,00 € par part)
Valeur de reconstitution*	64 142 683,16 € (506,38 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	16 963 m <sup>2</sup> + 2 117 m <sup>2</sup> d'annexes
Nombre de logements	269 (du studio au T4)
Nombre de commerces	16
Nombre de locataires effectifs	17
Nombre de locataires cibles	286
Taux d'occupation moyen	58%
Résultat par part	-1,31 €
Dividende par part (hors PFL)	N/A
Dividende (y. c. PFL)	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	-15,18 €

### Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénale 2015)

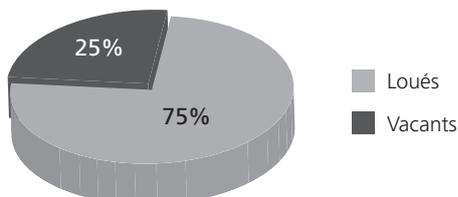
#### • Typologie d'actifs



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2015)



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2015)



	31-déc.-14		31-déc.-15	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	191 059	2	271 287	2
dont loyers	152 306	1	257 247	2
Charges	1 879 037	15	437 055	3
Résultat	-1 687 978	-13	-165 768	-1
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	53 454 318	422,00	53 454 318	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	52 483 541	414,34	52 269 314	412,64
Immobilisations locatives	45 156 893	356,50	51 981 131	410,36
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	126 669	-	126 669	-
Nombre d'associés	1 591	-	1 598	-
Capitalisation	63 140 515	-	63 140 515	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	45 946 621	-	52 532 627	-
Valeur comptable	52 483 541	414,34	52 269 314	412,64
Valeur de réalisation	52 820 810	420,57	52 820 810	417,00
Valeur de reconstitution	63 774 953	503,48	64 142 683	506,38
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	18 578	-	16 963	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-	58%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

## 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2015 ET PERSPECTIVES 2016

La reprise du volume annuel de transactions amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 792 000, en hausse de 12,5% sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012 (selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2015).

Des éléments positifs laissent envisager un retour durable de la fluidité du marché qui s'était quelque peu grippée en 2014 :

- Les taux d'intérêts restent bas,
- Le stock de biens à vendre reste sur des niveaux contrôlés,
- Les aides, notamment fiscales, viennent en soutien du marché avec notamment la loi Pinel dans le logement neuf.

Concernant les prix, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7% contre 2,7% le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-1,6%) (Selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015).

Pour le marché du neuf, selon le CGDD (Commissariat Général du Développement Durable), au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16% de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9%) que dans l'individuel groupé (+7,3%). Le prix de vente moyen des appartements diminue par rapport au troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'hexagone.

En 2016, le point de vigilance sera porté sur le marché locatif privé. En effet, les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont souvent en baisse en France. Ils se situent à 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%). Dans ce contexte, seule une offre de biens de qualité ouvrira la perspective d'une demande locative soutenue dans le temps

## RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

### Acquisitions

Durant l'année 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 a complété son patrimoine par l'acquisition d'un dernier actif immobilier situé à Pau.

Cette acquisition porte sur un immeuble en R+3 sur rez-de-chaussée, à proximité de la gare et desservie par le tramway.

La SCPI URBAN PIERRE 2 a également acquis 10 emplacements de parking couverts, en complément de l'acquisition effectuée au 2, place du Maréchal Foch à Caen.

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 est désormais pleinement investie. Le patrimoine de la SCPI se compose donc de 14 immeubles pour une surface d'environ 18 500 m<sup>2</sup>.

### Livraisons

En 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 a également procédé à la livraison de son premier actif rénové situé au 1, place Sébastopol à Lille (59). Cet actif immobilier, acquis le 23 décembre 2013 a été livré le 8 juin 2015, près de deux mois avant la date de livraison prévisionnelle.

Cet immeuble composé de 7 appartements (4 T1 et 3 T3) et d'un commerce en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 485 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2015, la totalité des appartements sont loués. Plusieurs marques d'intérêt sont actuellement à l'étude pour la prise à bail du commerce.

## PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

En 2016, les livraisons d'immeubles acquis par la SCPI URBAN PIERRE 2 devraient se poursuivre.

Dès le 1<sup>er</sup> trimestre, les immeubles de Toulon Racine et Dijon Berbisey seront livrés.

Dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre plusieurs immeubles (Saint Brieu, Marseille, Bordeaux et Limoges) devraient être livrés.

Enfin d'ici la fin de l'année, les livraisons de Toulon Vauban, Grenoble, Cagnes, Blois et Caen devraient intervenir. Ainsi, la SCPI devrait être livrée de près de 85% de son patrimoine d'ici la fin de l'année 2016.

## REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE 2 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'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.

Lors de la liquidation du patrimoine de la société, le traitement fiscal des plus-values sera soumis au régime de droit commun. Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel de la législation, soumises à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (15,5%). En l'absence de revalorisation des biens à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être supérieur au prix d'acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values.

il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

## CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'associés	1 591	1 598
Nombre de parts	126 669	126 669
Nouvelles parts souscrites dans l'année*	62 490	0
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	53 454 318	53 454 318
Prime d'émission en euros	9 686 197	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	63 140 515	63 140 515

\* L'augmentation de capital s'est clôturée le 29/12/2014

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2015, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2013	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS 2015

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 a procédé à l'acquisition d'un dernier actif immobilier, en centre-ville de Pau. Cet actif fera l'objet d'une rénovation sur la période 2015-2017 afin d'être mis en location progressivement.

La SCPI URBAN PIERRE 2 a également procédé à l'acquisition de 10 emplacements de parking couverts en centre-ville de Caen.

### CAEN - Novembre

L'acquisition porte sur 10 emplacements de parking couverts, en rez-de-chaussée d'un immeuble situé 7-9, rue du 11 novembre à Caen. Ces parkings viennent en complément de l'acquisition de 25 logements et 2 commerces au sein de l'immeuble de la place du Maréchal Foch, signée en décembre 2014.

### PAU - Faisans

L'acquisition porte sur un immeuble de 3 étages sur rez-de-chaussée, disposant d'une cour intérieure, à proximité de la gare TGV et desservie par le tramway. Le projet consiste en la réhabilitation de 9 logements du T1 au T3, pour une surface globale d'environ 450 m<sup>2</sup>.

- Entreprise en charge de la réalisation des travaux : CIR - 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2015
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2017

## ARBITRAGES 2015

En 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE 2 a commencé à percevoir ses premiers loyers au 3<sup>e</sup> trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>e</sup> semestre 2016, suite aux livraisons et mises en location progressives des immeubles de Toulon, Dijon, Limoges, Saint Brieu et Marseille qui devraient intervenir dans le courant du 1<sup>er</sup> Semestre 2016,

## SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2015

• Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 15 à 20 mois, les lots d'habitation ne seront pas loués.

Seuls les logements de Lille, livré le 8 juin 2015 sont à ce jour intégralement loués.

• Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de dix-sept locaux commerciaux et professionnels.

Dix locaux commerciaux sont actuellement loués :

- 5 locataires à TOULON
- 1 locataire à MARSEILLE
- 1 locataire à LIMOGES
- 3 locataires à GRENOBLE

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura, notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine. Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PIERRE 2 visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution du premier acompte sur dividende.

Le capital social qui s'élève actuellement à 53 454 318 € serait ramené à 51 531 482,58 € par imputation du report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2015 dûment approuvés, soit - 1 922 835,42 €.

## PATRIMOINE AU 31/12/2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 14 actifs.

### Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surfaces (m²) et annexes	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LIMOGES - 12 rue du Consulat	28/11/2013	Résidentiel et commerces	1 152 m² (dont 113 m² de commerce) et 39 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 4 places de parking	2 128 816 €
SAINT-BRIEUC - 4 Boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 296 m² (dont 235 m² de commerce) et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 20 places de parking	357 164 €
LILLE - 1 place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	484 m² (dont 192 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 37 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €
TOULON - 1 rue Racine	27/12/2013	Résidentiel et commerces	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 50 m² de balcons et celliers	2 735 000 €
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	731 m² (dont 202 m² de commerce) et 128 m² de balcons et jardins et 10 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 835 000 €
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	Résidentiel	583 m²	1 100 000 €
TOULON - 121, avenue Vauban	18/07/2014	Résidentiel et commerces	1 084 m² (dont 189 m² de commerce)	2 200 000 €
GRENOBLE - 5 cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 250 m² (dont 307 m² de commerce)	2 380 000 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	1 325 m² (dont 659 m² de commerce) et 85 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 10 places de parking	2 265 649 €
BLOIS - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 099 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 55 places de parking	1 209 033 €
PAU - rue Henru Faisans	10/06/2015	Résidentiel	431 m² et 33 m² de balcons	466 041 €
<b>TOTAL</b>			<b>11 790 m² (dont 2 431 m² de commerce) et 403 m² de celliers, balcons, terrasses, jardins et cours privés et 182 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur 89 places de parking</b>	<b>17 726 703 €</b>

### Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	Résidentiel	2 032 m² et 128 m² de jardins et cours privés, et 43 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 2 places de parking	1 129 030 €
DIJON - 33 rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 215 m² et 574 m² de jardins privés et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur 6 places de parking	747 749 €
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Mauran	10/12/2014	Résidentiel	1 256 m² et 721 m² de terrasses, jardins et balcons 45 places de parking	680 272 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	670 m²	287 971 €
<b>TOTAL</b>			<b>5 173 m² et 1 423 m² de balcons, terrasses, jardins et cours privés et 109 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur 53 places de parking</b>	<b>2 845 022 €</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE 2, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM.

### Valeur vénale par zones géographiques :

#### Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	0%	- €
PARIS	0%	- €
PROVINCE	100%	52 532 627 €
ETRANGER	0%	- €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>52 532 627 €</b>

### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	4 767 968 €
BUREAUX	-	- €
COMMERCES	-	- €
ENTREPOTS	-	- €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>4 767 968 €</b>

### Valeur vénale par types d'actifs :

#### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	85,60%	40 884 659 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	14,40%	6 880 000 €
ENTREPOTS	0%	- €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>47 764 659 €</b>

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	1,20	-	2,03	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	-	0,31	-	0,11	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,26</b>	<b>100%</b>	<b>1,51</b>	<b>100%</b>	<b>2,14</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,75	-	0,32	-	0,23	-
Autres frais de gestion	0,55	-	0,62	-	0,73	-
Charges locatives non récupérées	0,03	-	12,84	-	0,87	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,33</b>	<b>-422,2%</b>	<b>13,77</b>	<b>-911,9%</b>	<b>1,83</b>	<b>-21,2%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	1,06	-	1,61	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,06</b>	<b>-70,20%</b>	<b>1,61</b>	<b>-7,1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,33</b>	<b>-</b>	<b>14,83</b>	<b>-</b>	<b>3,44</b>	<b>-128,3%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,08</b>	<b>-</b>	<b>-13,33</b>	<b>-</b>	<b>-1,30</b>	<b>186,3%</b>
Produits Exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Charges Exceptionnelles	-	-	-	-	0,01	-
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,01</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>-1,08</b>	<b>-</b>	<b>-13,33</b>	<b>983,5%</b>	<b>-1,31</b>	<b>186,8%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,08</b>	<b>-</b>	<b>-13,33</b>	<b>-</b>	<b>-1,31</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-1,08</b>	<b>-</b>	<b>-13,87</b>	<b>-</b>	<b>-15,18</b>	<b>-</b>

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2015	257 295 €	436 221 €	28 891 €	169,54 %

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2013	2014	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	- 1,08	- 13,87
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1,08</b>	<b>-13,33</b>	<b>- 1,31</b>
<b>Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*</b>	<b>-1,08</b>	<b>-13,87</b>	<b>- 15,18</b>

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-14	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	63 140 515,00 €	-	63 140 515,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 899 906,79 €	-48 459,10 €	-8 948 365,89 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-19 913 377,00 €	-658 348,00 €	-20 571 725,00 €
Travaux de restauration	-26 904 512,72 €	-6 326 301,82 €	-33 230 814,54 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>7 422 718,49 €</b>	<b>-7 033 108,92 €</b>	<b>389 609,57 €</b>

(\*) Depuis l'origine de la société

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2013 est de 30 jours à date de facture.

**Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance :**

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	4 500,00	-	4 500,00	-	-
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 500,00</b>	<b>-</b>	<b>4 500,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du remploi des fonds provenant de la vente.

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 5
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

Par rapport aux valeurs de l'an passé, les valeurs par part évoluent comme suit :

En euros	31/12/2014	31/12/2015	Var. 2014/2015
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	414,34	412,64	-0,41%
Valeur de réalisation / part	420,57	417,00	-0,85%
Valeur de reconstitution / part	503,48	506,38	0,54%

en Euros	31/12/2014			31/12/2015		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	42 446 414	41 226 062	41 226 062	49 475 216	47 764 659	47 764 659
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>42 446 414</b>	<b>41 226 062</b>	<b>41 226 062</b>	<b>49 475 216</b>	<b>47 764 659</b>	<b>47 764 659</b>
Autres Immobilisations	2 710 479	4 720 559	4 720 559	2 505 914	4 767 968	4 767 968
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 710 479</b>	<b>4 720 559</b>	<b>4 720 559</b>	<b>2 505 914</b>	<b>4 767 968</b>	<b>4 767 968</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	7 326 647	7 326 647	7 326 647	288 183	288 183	288 183
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>7 326 647</b>	<b>7 326 647</b>	<b>7 326 647</b>	<b>288 183</b>	<b>288 183</b>	<b>288 183</b>
Commission de souscription	-	-	10 501 685	-	-	11 321 873
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 501 685</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 321 873</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>52 483 541</b>	<b>53 273 268</b>	<b>63 774 953</b>	<b>52 269 314</b>	<b>52 820 810</b>	<b>64 142 683</b>
Nombre de parts sociales au 31/12	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669

## FISCALITE 2015 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	2,07 €
- Frais et charges déductibles	-69,50 €
= Revenus fonciers nets	-67,43 €
Produits financiers	0,11 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 0,31 €

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

Le Conseil s'est réuni le 23 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2015 et perspectives.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN PIERRE 2 :

- a procédé à l'acquisition d'un immeuble en centre-ville de Pau ainsi que de places de stationnement à Caen.
- a réceptionné le premier immeuble rénové de son patrimoine, le 8 juillet 2015 à Lille. Cet immeuble est à ce jour intégralement loué.

Sur l'exercice 2015, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à -165 767,79 euros. La Société de Gestion n'a pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera donc à un montant cumulé de 1 922 835,42 €.

Il est envisagé une opération de réduction de capital de la SCPI URBAN PIERRE 2, visant à apurer le report à nouveau négatif et permettre ainsi la distribution des premiers acomptes sur dividendes.

Le capital social qui s'élève actuellement à 53 454 418 € serait ramené à 51 531 482 € par imputation du report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2015 dûment approuvés, soit -1 922 835 €.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 23 mars 2016

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Alain GRANGE-CABANE

Président du Conseil de Surveillance

#### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Mixte, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.**

## 3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN PIERRE 2 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

#### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN PIERRE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 février 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 23 mai 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

### URBAN PIERRE 2 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

#### RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'Article XVIII des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, deux types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux,
  - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.

Au titre de 2015, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, aucune charge n'a été constatée,
- Au titre des commissions de gestion, la somme de 28 890,83 €.

Paris La Défense, le 23 mai 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2015

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2015

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2014		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	17 068 355	41 226 062	17 778 265	47 764 659
Immobilisations en cours	25 378 059	-	31 696 952	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 42 446 414</b>	<b>= 41 226 062</b>	<b>= 49 475 216</b>	<b>= 47 764 659</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	2 710 479	4 720 559	2 505 914	4 767 968
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 640	11 640	4 117	4 117
Autres créances	1 032 691	1 032 691	153 740	153 740
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 131 974	11 131 974	260 405	260 405
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	- 4 440	- 4 440
Dettes d'exploitation	- 2 548 006	- 2 548 006	- 59 739	- 59 739
Dettes diverses	- 2 293 092	- 2 293 092	- 57 341	- 57 341
<b>TOTAL II</b>	<b>= 10 045 685</b>	<b>= 12 055 766</b>	<b>= 2 802 657</b>	<b>= 5 064 710</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 8 559	- 8 559	- 8 559	- 8 559
<b>TOTAL III</b>	<b>= - 8 559</b>	<b>= - 8 559</b>	<b>= - 8 559</b>	<b>= - 8 559</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 52 483 541</b>	<b>-</b>	<b>= 52 269 314</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>= 53 273 268</b>	<b>-</b>	<b>= 52 820 810</b>

### TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2015

	Situation de clôture 31-déc.-14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-15
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	53 454 318	-	-	53 454 318
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	9 686 197	-	-	9 686 197
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-8 899 907	-	-48 459	-8 948 366
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-69 090	-1 687 978	-	-1 757 068
Résultat de l'exercice	-1 687 978	1 687 978	-165 768	-165 767
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>52 483 541</b>	<b>0</b>	<b>-214 227</b>	<b>52 269 314</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	152 306	257 247
Charges facturées	-	-
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	48
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	4 630 945	48 459
Autres produits	-	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>4 783 251</b>	<b>305 755</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	38 752	13 992
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total des produits financiers</b>	<b>38 752</b>	<b>13 992</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 822 004</b>	<b>319 747</b>
Solde débiteur = perte	1 687 978	165 768
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 509 982</b>	<b>485 514</b>

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2014	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	1 526 453	7 410
Autres charges immobilières	99 910	102 320
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	40 114	28 891
Commission de souscription	3 749 402	-
Frais d'acquisitions	871 777	48 459
Diverses charges d'exploitation	87 783	93 036
Dotation aux amortissements d'exploitation	134 543	204 564
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>6 509 982</b>	<b>484 680</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	834
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>834</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 509 982</b>	<b>485 514</b>
Solde créditeur = bénéfice	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 509 982</b>	<b>485 514</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2015

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 1.5 % des loyers potentiels à compter de la 5e année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien. Les biens acquis en fin d'exercice sont évalués par la Société de Gestion à leur prix d'acquisition et expertisés l'exercice suivant.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

#### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 17 778 264,65 €
- Immobilisations en cours : 31 696 951,73 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 2 505 914,39 €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 2 128,58 €
- Locataires douteux : 1 988,46 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 0 €
- Créances fiscales<sup>(1)</sup> : 113 841,00 €
- Associés opération sur capital : 0 €
- Débiteurs divers<sup>(2)</sup> : 39 899,23 €

<sup>(1)</sup> correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

<sup>(2)</sup> correspond à l'indemnité pour perte de surface de l'actif de Lille ainsi qu'aux appels de charges fait auprès du propriétaire

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Certificats de dépôts : 0 €
- Disponibilités en banque : 260 404,97 €

#### Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	2 845 022 €	-	-	2 845 022 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	17 068 355 €	709 910 €	-	17 778 265 €
Agencements et installations	24 289 040 €	5 647 041 €	-	29 936 081 €
Honoraires assistances sur travaux	1 089 020 €	671 851 €	-	1 760 871 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

#### Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-134 543 €	-204 564 €	-	-339 108 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, aucune provision n'a été constituée.

#### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 4 440 €

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 10 018 €
- Dettes fournisseurs ..... 4 500 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 0 €) ..... - €
- Dettes fiscales ..... 46 327 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions ..... - €
- Associés ..... - €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Autres dettes diverses ..... 996 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 55 239 €

#### Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE 2, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	9 686 197 €	-
Frais constitution	-	1 730 €
Frais acquisitions	-	1 542 421 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 404 215 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	737 831 €	-

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2015, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : ..... - 165 767,79 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé<sup>(1)</sup> : ..... - €

- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à<sup>(1)</sup> : ..... - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... - 165 767,79 €

<sup>(1)</sup> la société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2015

## Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2015, il y a 8 559,25 € de produits constatés d'avance.

## Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 257 295,07 €  
 - les charges et taxes refacturées : ..... 0 €  
 - les produits financiers sur certificats de dépôt : ..... 13 991,82 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des placements de trésorerie effectués sur les fonds en instance d'investissement.

### Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :  
 - dont charges récupérables : ..... 0 €  
 - dont taxes récupérables : ..... 0 €

- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... 0 €  
 - les gros travaux et réparations : ..... 7 409,54 €  
 - le poste « autres charges immobilières » : ..... 85 793,38 €  
 - dont taxes non récupérables : ..... 75 418,76 €

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2015 s'établit à 28 890,83 € HT.

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2015 à :

- frais d'achat du patrimoine : ..... 48 459,10 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 121 926,84 €, sont constituées notamment :

- des honoraires d'expertises ..... 5 880,00 €  
 - des honoraires du commissaire aux comptes ..... 5 666,63 €  
 - des frais de rémunération de la Société de gestion ..... 28 890,83 €  
 - des frais d'assemblées générales et de publication ..... 15 009,43 €  
 - des honoraires divers ..... 27 175,15 €  
 - des couts dépositaires ..... 17 895,55 €  
 - de services bancaires (dont commission caution) ..... 414,73 €  
 - de la TVA non récupérable ..... 16 526,92 €  
 - des jetons de présence ..... 0 €

### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit 204 564,43 €
- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 1.5% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0,00 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0,00 €
- la dotation pour risques et charges, soit 0,00 €

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2015

### INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2013	Travaux 2014	Travaux immobilisés au 31/12/2014	Total immobilisation locatives en 2014	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisation locatives en 2015	Valeur vénale hors droits	Droits
LIMOGES - 12 rue du Consulat	2 128 816	1 708 564	1 458 265	3 166 829	5 295 645	63 200	3 230 029	5 358 845	-	-
SAINT-BRIEUC - 4 boulevard Charner	357 164	2 111 966	1 303 132	3 415 098	3 772 262	-	3 415 098	3 772 262	-	-
LILLE - 1 place Sébastopol	1 101 562	711 156	470 197	1 181 353	2 282 915	-12 324	1 169 029	2 270 590	-	-
TOULON - 1 rue Racine	2 735 000	1 993 946	1 091 578	3 085 524	5 820 524	5 984	3 091 508	5 826 508	-	-
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	1 835 000	1 144 220	762 336	1 906 555	3 741 555	7 047	1 913 602	3 748 602	-	-
ROUEN - 15-17, rue verte	1 100 000	-	802 919	802 919	1 902 919	1 179 109	1 982 028	3 082 028	-	-
TOULON - 121, avenue Vauban	2 200 000	-	1 172 578	1 172 578	3 372 578	1 668 681	2 841 259	5 041 259	-	-
GRENOBLE - 5 cours Beriat	2 380 000	-	1 299 092	1 299 092	3 679 092	1 867 597	3 166 689	5 546 689	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	2 265 649	-	2 710 276	2 710 276	4 975 925	59 619	2 769 895	5 035 544	-	-
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	1 209 033	-	6 637 835	6 637 835	7 846 868	100 901	6 738 735	7 947 768	-	-
PAU - rue Henri Faisans	466 041	-	-	-	-	1 379 078	1 379 078	1 845 119	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 778 265</b>	<b>7 669 851</b>	<b>17 708 208</b>	<b>25 378 059</b>	<b>42 690 283</b>	<b>6 318 892</b>	<b>31 696 952</b>	<b>49 475 216</b>	<b>47 764 659</b>	<b>3 295 761</b>

#### Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux engagés	Total immobilisation locatives en 2014	Travaux engagés	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisation locatives en 2015	Valeur vénale hors droits	Droits
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	1 129 030	-	1 129 030	-	0	1 129 030	-	-
DIJON - 33 rue Berbisey	747 749	-	747 749	-	0	747 749	-	-
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Dr Mauran	680 272	-	680 272	-	0	680 272	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	287 971	-	287 971	-	0	287 971	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 845 022</b>	<b>0</b>	<b>2 845 022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 845 022</b>	<b>4 767 968</b>	<b>328 990</b>

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

#### 1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

##### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit - 165 767,79 € euros au report à nouveau.

##### DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

##### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

##### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

##### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (412,64 €), la valeur de réalisation (417 €) et la valeur de reconstitution (506,38 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE 2 au 31 décembre 2015.

##### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2016, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

#### 2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

##### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de réduire le capital social qui s'élève actuellement à 53 454 318 €, d'un montant de 1 922 835,42 €, le ramenant à 51 531 482,58 € par imputation sur le report à nouveau tel qu'il apparaît dans les comptes annuels de l'exercice 2015 dûment approuvés, soit -1 922 835,42 €.

Cette opération de réduction de capital est réalisée par voie de réduction de 422 € à 406,82 € de la valeur nominale des parts sociales.

##### NEUVIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la réalisation définitive des opérations de réduction de capital décidées sous la résolution qui précède, décide de modifier l'article VI « Capital de constitution », des statuts de la Société par ajout d'un paragraphe :

Capital social de constitution : .....	1 488 394 €
Capital social statutaire : .....	53 454 318 €

Capital social actuel : Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 15/06/2016, le capital social est réduit de 1 922 835,42 €, pour être ramené à 51 531 482,58 € par diminution de la valeur nominale de la part de la Société.

##### DIXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

## Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

## Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

## Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°12-12 en date du 01/06/2012



Urban Premium

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

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

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

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49