

# 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 2017



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  
SCPI n°14-11 du 11/07/2014.

**Date de création :** 21/03/2013

**Date d'expiration :** 20/03/2028 soit une durée de 15 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<sup>me</sup> Martine CHOIRAT

M. Rémi DELABARRE

M. Patrice DELANNE

M<sup>me</sup> Marie-Noëlle DROUHIN

M. Jean-François FRITSCH

M. Boris HERTZOG

M. Bernard LE BRETON

M. Pascal LEROUX

M. Grégory MAGNAC

M<sup>me</sup> Henriette POUYADE

SCI ADH, représentée par M. Alain D'HOKERS

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

#### Titulaire

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

#### Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par  
M<sup>me</sup> Isabelle GOALEC

Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

## ■ 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.</b> Rapport de la Société de Gestion .....	4
 <b>2.</b> Rapport du Conseil de Surveillance .....	9
 <b>3.</b> Rapports du Commissaire aux Comptes .....	9
 <b>4.</b> Comptes de l'exercice 2017 .....	11
 <b>5.</b> Ordre du jour et projets de résolutions .....	15

## LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

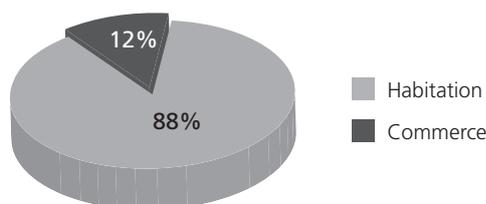
Situation au 31/12/2017

Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1 614
Capital	51 531 483 €
Valeur de réalisation*	52 279 241 € (412,72 € par part)
Valeur de reconstitution*	63 417 050 € (500,65 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	16 798 m <sup>2</sup> + 2 258 m <sup>2</sup> d'annexes
Nombre de logements	269 (du studio au T4)
Nombre de commerces	16
Nombre de locataires effectifs	284
Nombre de locataires cibles	295
Taux d'occupation financier	87%
Résultat par part	6,64 €
Dividende brut par part	6,30 €
Dividende net par part	6,28 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	1,80 €

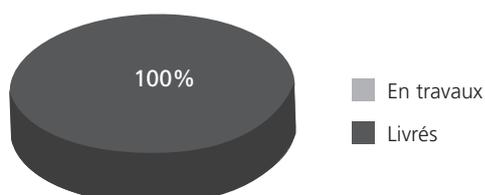
\*Voir glossaire en fin de rapport

### Composition du patrimoine immobilier

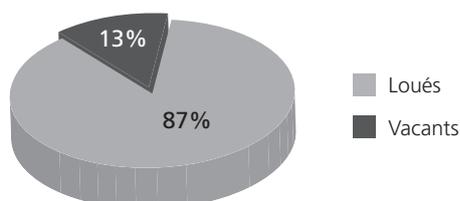
#### • Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2017)



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2017)



#### • Taux d'occupation financier



31-déc.-16		31-déc.-17	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	987 301	7,79	1 843 791	14,56
dont loyers	659 171	5,20	1 740 079	13,74
Charges	738 545	5,83	1 002 713	7,92
Résultat	248 756	1,96	841 078	6,64
Bénéfice distribuable	248 756	1,96	841 078	6,64
Dividende ordinaire	63 335	0,50	798 015	6,30
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	51 531 483	406,82	51 531 483	406,82
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	52 454 736	414,11	52 497 997	414,45
Immobilisations locatives	51 900 302	409,73	51 827 423	409,16
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	126 669	-	126 669	-
Nombre d'associés	1 605	-	1 614	-
Capitalisation	61 217 680	-	61 217 680	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	52 251 172	-	51 608 667	-
Valeur comptable	52 454 736	414,11	52 497 997	414,45
Valeur de réalisation	52 805 606	416,88	52 279 241	412,72
Valeur de reconstitution	64 103 337	506,07	63 417 050	500,65
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	16 842	-	16 798	-
Taux d'occupation financier (%)	61%	-	87%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	63 335	0,50	798 015	6,30
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

## 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% pour 2017, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume annuel des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France).

Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

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

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE 2 a procédé à la livraison de cinq actifs rénovés complémentaires :

- La seconde tranche de l'actif de Caen, place du Maréchal Foch, acquis mi-décembre 2014, a été livrée le 17 janvier 2017. Le programme de réhabilitation porte sur 25 appartements (du T1 au T4) développant une surface habitable d'environ 1341 m<sup>2</sup>, ainsi que sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Au 31 décembre 2017, l'intégralité de l'immeuble est loué à l'exception d'un appartement vacant suite au départ d'un locataire en fin d'année.
- L'actif de Pau, rue Henri Faisans, acquis mi-juin 2015, a été livré le 4 avril 2017. Cet immeuble composé de 9 appartements du studio au T3 développe une surface totale d'environ 418 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2017, l'intégralité de l'immeuble est loué.
- L'actif de Cagnes-sur-Mer, rue du Docteur Mauran, acquis mi-décembre 2014, a été livré le 11 avril 2017. Cet immeuble composé de 23 appartements du studio au T3 développe une surface totale d'environ 1 223 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2017, l'intégralité de l'immeuble est loué à l'exception d'un appartement vacant suite au départ d'un locataire en fin d'année.
- L'actif de Blois, avenue du Maréchal Maunoury, acquis fin décembre 2014, a été livré le 28 avril 2017. Cet immeuble, composé de 39 appartements du studio au T3, développe une surface totale d'environ 2 117 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2017, l'intégralité de l'immeuble est loué à l'exception d'un appartement vacant suite au départ d'un locataire en fin d'année.
- L'actif de Rouen, rue Verte, acquis fin septembre 2014, a été livré le 17 juillet 2017. Cet immeuble, composé de 11 appartements du studio au T4, développe une surface totale d'environ 563 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2017, deux appartements restaient disponibles à la location.

## PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

L'ensemble du patrimoine étant livré, la SCPI URBAN PIERRE 2 mettra tous les moyens en œuvre pour maintenir un taux d'occupation proche de 100 % des appartements et commerces des actifs livrés.

La SCPI URBAN PIERRE 2 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et de manière croissante sur l'année 2017.

## REGIME DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

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.

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.

## CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	1 605,00	1 614,00
Nombre de parts	126 669	126 669
Nouvelles parts souscrites*	0	0
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00
Capital social en euros	51 531 482,58	51 531 482,58
Prime d'émission en euros	9 686 197,00	9 686 197,00
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	61 217 679,58	61 217 679,58

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

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2013	-	-	-	N/S	-	-
2014	-	-	-	N/S	-	-
2015	-	-	-	N/S	-	-
2016	-	-	-	N/S	-	-
2017	-	-	-	N/S	-	-

\* Hors décès et succession.

## LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE 2 n'a pas recours à l'endettement.

## INVESTISSEMENTS 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun investissement.

## ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

## DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 841 078,05 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève à 798 014,70 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2017 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 228 485,27 €, soit 1,80 € par part.

En 2017, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 2 997,70 € soit un montant par part 0,02 €.

## SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2017

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
LILLE (59) - 1 place Sébastopol	08/06/2015	8	8
TOULON (83) - 1 rue Racine	07/01/2016	17	16
SAINT-BRIEUC (22) - 4 Bd Charner	27/04/2016	20	16
MARSEILLE (13) - 2 rue Adolphe Thiers	08/06/2016	15	15
LIMOGES (87) - 12 rue du Consulat	29/04/2016	18	17
DIJON (21) - 33 rue Berbisey	16/03/2016	26	26
BORDEAUX (33) - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/06/2016	32	32
TOULON (83) - 121, avenue Vauban	22/11/2016	18	18
ROUEN (76) - 15-17, rue verte	17/07/2017	11	9
GRENOBLE (38) - 5 cours Beriat	30/11/2016	22	22
CAGNES-SUR-MER (06) - 52, rue du Dr Mauran	11/04/2017	23	22
CAEN (14) - 2-4 place du Maréchal Foch	1 <sup>re</sup> tranche : 13/12/2016 2 <sup>e</sup> tranche : 17/01/2017	27	26
BLOIS (41) - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	28/04/2017	39	38
PAU (64) - 6 rue Henri Faisans	04/04/2017	9	9
CAEN (14) - 7-9, rue du 11 novembre	17/01/2017	10	10
<b>TOTAL</b>		<b>295</b>	<b>284</b>

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura notamment à approuver la répartition du résultat et à prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine.

### PATRIMOINE AU 31/12/2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PIERRE 2 détient 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	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816
SAINT-BRIEUC - 4 Boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 295 m² (dont 233 m² de commerce) et 29 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164
LILLE - 1 place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 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 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	728 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	Résidentiel	563 m² et 28 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 100 000
TOULON - 121, avenue Vauban	05/08/2014	Résidentiel et commerces	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38,5 m² de balcons et 6 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000
GRENOBLE - 5 cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 380 000
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	1 323 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 265 649
BLOIS - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033
PAU - rue Henri Faisans	10/06/2015	Résidentiel	418 m² et 19 m² de balcons et 21 m² de cours	466 041
<b>TOTAL</b>			<b>11 706 m² (dont 2 433 m² de commerce) et 342 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 283 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes</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	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs, et 73 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	1 129 030
DIJON - 33 rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 749
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Maurant	10/12/2014	Résidentiel	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	680 272
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	678 m²	287 971
<b>TOTAL</b>			<b>5 092 m² et 1 368 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 143 m² de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur</b>	<b>2 845 022</b>

#### 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%	51 608 667,21 €
ETRANGER	0%	- €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>51 608 667,21 €</b>

#### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	4 060 000,00 €
BUREAUX	-	- €
COMMERCES	-	- €
ENTREPOTS	-	- €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>4 060 000,00 €</b>

#### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	88,39%	42 026 393,81 €
BUREAUX	-	- €
COMMERCES	11,61%	5 522 273,40 €
ENTREPOTS	-	- €
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>47 548 667,21 €</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		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	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	-	7,59	-	13,91	-
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>7,59</b>	<b>100%</b>	<b>13,91</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	0,75	-	0,32	-	0,23	-	0,61	-	1,77	-
Autres frais de gestion	0,55	-	0,62	-	0,73	-	0,56	-	0,57	-
Charges locatives non récupérées	0,03	-	12,84	-	0,87	-	2,89	-	3,15	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,33</b>	<b>522,2%</b>	<b>13,77</b>	<b>913,1%</b>	<b>1,83</b>	<b>85,4%</b>	<b>4,06</b>	<b>53,5%</b>	<b>5,49</b>	<b>39,4%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	1,06	-	1,61	-	1,61	-	1,61	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,01	-	0,14	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,06</b>	<b>70,4%</b>	<b>1,61</b>	<b>75,4%</b>	<b>1,63</b>	<b>21,5%</b>	<b>1,75</b>	<b>12,6%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,33</b>	<b>522,2%</b>	<b>14,83</b>	<b>983,5%</b>	<b>3,44</b>	<b>160,8%</b>	<b>5,69</b>	<b>75,0%</b>	<b>7,24</b>	<b>52,1%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,08</b>	<b>-422,2%</b>	<b>-13,33</b>	<b>-883,5%</b>	<b>-1,30</b>	<b>-60,8%</b>	<b>1,90</b>	<b>25,0%</b>	<b>6,67</b>	<b>47,9%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>								
Charges Exceptionnelles	-	-	-	-	0,01	-	-	-	0,03	-
Produits Exceptionnels	-	-	-	-	-	-	0,07	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,01</b>	<b>-</b>	<b>0,07</b>	<b>-</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,2%</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1,08</b>	<b>-422,2%</b>	<b>-13,33</b>	<b>-883,5%</b>	<b>-1,31</b>	<b>-61,1%</b>	<b>1,96</b>	<b>25,9%</b>	<b>6,64</b>	<b>47,8%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-0,50	-	-6,30	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-0,50	-	-6,28	-
<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>1,46</b>	<b>-</b>	<b>0,34</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION DE CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,18</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	<b>1,46</b>	<b>-</b>	<b>1,80</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
2017	1 761 386 €	920 309 € 224 242 €	52,25%

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	- 1,08	- 13,87	- <sup>(3)</sup>	1,46
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	0,50	6,30
Résultat de l'exercice	-1,08	-13,33	- 1,31	1,96	6,64
<b>Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*</b>	<b>-1,08</b>	<b>-13,87</b>	<b>- 15,18</b>	<b>1,46</b>	<b>1,80</b>

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

<sup>(3)</sup> Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016. Le report à nouveau sur exercice antérieur au 31/12/2016 est donc nul.

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
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	-8 948 365,89 €	197,88 €	-8 948 168,01 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-20 571 725,00 €	-	-20 571 725,00 €
- Travaux de restauration	-33 355 229,57 €	-132 022,58 €	-33 487 252,15 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>265 194,54 €</b>	<b>-131 824,70 €</b>	<b>133 369,84 €</b>

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 2017 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 31/12/2017 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	-	-	-	-	-
Dettes d'immobilisations	1 014,65	-	1 014,65	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 014,65</b>	<b>-</b>	<b>1 014,65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission due à la Société de Gestion.

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.

- **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	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
	Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017		
Valeur comptable / part	414,11	414,45	0,08%
Valeur de réalisation / part	416,88	412,72	-1,00%
Valeur de reconstitution / part	506,07	500,65	-1,07%

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	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	49 598 952	47 872 525	47 872 525	49 730 638	47 548 667	47 548 667
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 605 331	-	-	3 527 764
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>49 598 952</b>	<b>47 872 525</b>	<b>51 477 856</b>	<b>49 730 638</b>	<b>47 548 667</b>	<b>51 076 431</b>
Autres Immobilisations	2 301 350	4 378 647	4 378 647	2 096 786	4 060 000	4 060 000
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 301 350</b>	<b>4 378 647</b>	<b>4 378 647</b>	<b>2 096 786</b>	<b>4 060 000</b>	<b>4 060 000</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	554 433	554 433	554 433	670 573	670 573	670 573
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>554 433</b>	<b>554 433</b>	<b>554 433</b>	<b>670 573</b>	<b>670 573</b>	<b>670 573</b>
Commission de souscription	-	-	7 692 400	-	-	7 610 046
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 692 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 610 046</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>52 454 736</b>	<b>52 805 606</b>	<b>64 103 337</b>	<b>52 497 997</b>	<b>52 279 241</b>	<b>63 417 050</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669

## FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	13,78 €
- Frais et charges déductibles	-6,58 €
= Revenus fonciers nets	7,20 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	6,30 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,64 €

## INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

### Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

### Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données

- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.

- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

### Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 6 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2017 et les perspectives 2018.

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 donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN PIERRE 2 a constaté la livraison et la mise en location de son patrimoine, en centre-ville de Caen, Pau, Cagnes-sur-Mer, Blois et Rouen.

Au titre de l'exercice 2017, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à 841 078,05 euros.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève quant à lui à 798 014,70 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2017 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 228 485,27 € soit 1,80 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement 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 6 mars 2018*

*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 Ordinaire, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisément de vous représenter.**

## 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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 2 - S.C.P.I.,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE 2 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

##### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

##### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

##### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

##### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Paris La Défense, le 3 mai 2018*  
*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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 2 - S.C.P.I., 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, 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 intervenue 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 SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM**

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, trois 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.
- Des commissions de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2017, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 224 242 €.
- Aucun frais au titre des commissions de cession de parts.

*Paris La Défense, le 3 mai 2018*  
*KPMG S.A.*  
*Pascal Lagand*  
*Associé*

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	2 845 022,00	4 378 647,18	2 845 022,00	4 060 000,00
Amortissements droits réels	- 543 672,04	-	- 748 236,47	-
Cessions	-	-	-	-
Amortissements cessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	19 615 550,76	47 872 525,22	19 648 015,15	47 548 667,21
Agencements et installations	29 983 401,42	-	30 082 622,81	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>51 900 302,14</b>	<b>52 251 172,40</b>	<b>51 827 423,49</b>	<b>51 608 667,21</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>51 900 302,14</b>	<b>52 251 172,40</b>	<b>51 827 423,49</b>	<b>51 608 667,21</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	39 078,72	39 078,72	84 094,49	84 094,49
Provisions pour dépréciation des créances	-1 757,79	-1 757,79	-19 263,96	-19 263,96
Autres créances	402 207,83	402 207,83	500 664,35	500 664,35
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>439 528,76</b>	<b>439 528,76</b>	<b>565 494,88</b>	<b>565 494,88</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	511 071,15	511 071,15	948 736,07	948 736,07
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>511 071,15</b>	<b>511 071,15</b>	<b>948 736,07</b>	<b>948 736,07</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>950 599,91</b>	<b>950 599,91</b>	<b>1 514 230,95</b>	<b>1 514 230,95</b>
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-70 477,56	-70 477,56	-175 027,49	-175 027,49
Dettes d'exploitation	-81 019,50	-81 019,49	-127 171,01	-127 171,01
Dettes diverses	-244 669,38	-244 669,38	-541 459,10	-541 459,10
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-396 166,44</b>	<b>-396 166,43</b>	<b>-843 657,60</b>	<b>-843 657,60</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>52 454 735,61</b>	<b>-</b>	<b>52 497 996,84</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>52 805 605,88</b>	<b>-</b>	<b>52 279 240,56</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	51 531 482,58	-	-	51 531 482,58
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>51 531 482,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 531 482,58</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	9 686 197,00	-	-	9 686 197,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 948 365,89	-	197,88	-8 948 168,01
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>737 831,11</b>	<b>-</b>	<b>197,88</b>	<b>738 028,99</b>
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	185 421,92	-	185 421,92
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>185 421,92</b>	<b>-</b>	<b>185 421,92</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	841 078,05	841 078,05
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-798 014,70	-798 014,70
Résultat de l'exercice 2016	248 756,42	-248 756,42	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-63 334,50	63 334,50	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>185 421,92</b>	<b>-185 421,92</b>	<b>43 063,35</b>	<b>43 063,35</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>52 454 735,61</b>	<b>0,00</b>	<b>43 261,23</b>	<b>52 497 996,84</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017**

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	659 171,43	-	1 740 079,12	-
Charges facturées	17 674,31	-	82 391,48	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	301 897,44	-	21 306,57	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-197,88	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>978 743,18</b>	<b>-</b>	<b>1 843 579,29</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 674,31	-	82 391,48	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	888,17	-	11 338,84	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	62 011,73	-	114 066,79	-
Commissions et honoraires	120 826,15	-	148 242,39	-
Frais de contentieux	3 422,20	-	5 379,92	-
Impôts et taxes	178 992,63	-	119 448,57	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>383 815,19</b>	<b>-</b>	<b>480 867,99</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-</b>	<b>594 927,99</b>	<b>-</b>	<b>1 362 711,30</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	210,20	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	2,20	-	1,38	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>2,20</b>	<b>-</b>	<b>211,58</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017 (SUITE)

<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	77 439,03	-	224 241,71	-
Honoraires	25 698,02	-	36 454,16	-
Frais assemblée et de conseils	20 773,74	-	19 808,17	-
Services bancaires	65,85	-	314,00	-
Cotisations et contributions	12 487,92	-	3 338,14	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	204 564,43	-	204 564,43	-
Provisions pour créances douteuses	1 757,79	-	17 716,37	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	0,00	-
Autres charges	11 669,99	-	12 187,28	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>354 456,77</b>	-	<b>518 624,26</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-354 454,57</b>	-	<b>-518 412,68</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Résultat financier</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	8 556,00	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	<b>8 556,00</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	273,00	-	3 220,57	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	<b>273,00</b>	-	<b>3 220,57</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	<b>8 283,00</b>	-	<b>-3 220,57</b>
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>248 756,42</b>	-	<b>841 078,05</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2017

### ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2017

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque 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.

#### 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 : . . . . . 19 648 015,15 €
- Agencements et installations : . . . . . 30 082 622,81 €
- Immobilisations incorporelles nettes : . . . . . 2 096 785,53 €

##### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

##### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : 0 €.

##### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : . . . . . 9 284,64 €
- Locataires douteux : . . . . . 74 809,85 €
- Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . -19 263,96 €
- Fournisseurs débiteurs : . . . . . - €
- Créances fiscales : . . . . . 26 297,17 €
- dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés . . . . . 18 088,87 €
- Débiteurs divers : . . . . . 474 367,18 €
- dont provision pour subvention à recevoir . . . . . 268 838,24 €

##### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : . . . . . 948 736,07 €

## Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.

### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 175 027,49 €

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fournisseurs ..... - €  
*dont restant dû à la Société de Gestion* ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 127 171,01 €

#### Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations ..... 1 014,65 €
- Dettes fiscales ..... 41 541,95 €
- Associés ..... 308 075,75 €

- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 189 499,23 €
- Autres dettes diverses ..... 1 327,52 €

### 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	-	1 542 223 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 404 215 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	738 029 €	-

### Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	2 845 022 €	-	-	2 845 022 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	17 778 265 €	-	-	17 778 265 €
Agencements et installations	29 983 401 €	99 221 €	-	30 082 623 €
Honoraires assistances sur travaux	1 837 286 €	32 464 €	-	1 869 751 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

### Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-543 672 €	-204 564 €	-	-748 236 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-1 758 €	-17 716 €	210 €	-19 264 €
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

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

Au 31 décembre 2017, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

### Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture ..... 185 421,92 €

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : ..... 841 078,05 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 494 009,10 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : ..... 304 005,60 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... 228 485,27 €

### Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de produits constatés d'avance.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 1 740 079,12 €

- les charges et taxes refacturées : ..... 82 391,48 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 21 306,57 €
- les transferts de charges : ..... -197,88 €

### Charges immobilières

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 2017 à : ..... - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 82 391,48 €
    - dont charges récupérables : ..... 12 844,33 €
    - dont taxes récupérables : ..... 69 547,15 €
  - les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 11 338,84 €
  - les gros travaux et réparations : ..... - €
  - le poste « autres charges immobilières » : ..... 387 137,67 €
    - dont taxes non récupérables : ..... 119 448,57 €
    - dont les honoraires de relocation : ..... - €
    - dont charges locatives et copropriétés non récupérées 114 066,79 €
    - dont frais d'actes et de contentieux ..... 5 379,92 €
    - dont honoraires et commissions ..... 148 242,39 €
- dont remboursement du notaire pour le solde de l'acquisition de parking de Caen ..... -197,88 €

## Produits d'exploitation

Ils sont constitués par :

- les reprises des provisions pour créances douteuses : . . . . . 210,20 €
- les autres produits : . . . . . 1,38 €

## Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2017 : 224 241,71 €

Les frais de souscription 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 2017 à : . . . . .

- frais de souscription : . . . . . - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 72 101,75 €, sont constituées notamment : . . . . .

- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 10 633,33 €
- de frais d'actes et contentieux . . . . . 820,83 €
- des honoraires divers . . . . . 25 000,00 €

- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . 10 403,76 €
- de frais postaux . . . . . 9 404,41 €
- de services bancaires . . . . . 314,00 €
- du coût du dépositaire . . . . . 2 410,08 €
- de la cotisation AMF . . . . . 528,06 €
- de la CFE . . . . . 400,00 €
- des jetons de présence . . . . . - €
- des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . - €
- de la TVA non récupérable . . . . . 12 185,27 €
- des charges de gestions courantes . . . . . 2,01 €

## Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de : . . . . .

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : . . . . . 204 564,43 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . 17 716,37 €
- la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . - €

## Charges exceptionnelles de la Société

Charges exceptionnelles de la Société . . . . . 3 220,57 €

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

### INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations locatives en 2016	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
LIMOGES - 12 rue du Consulat	2 128 816	5 361 163	2 200	3 234 547	5 363 363	-	-
SAINT-BRIEUC - 4 Bd Charner	357 164	3 774 770	-2 723	3 414 883	3 772 047	-	-
LILLE - 1 place Sébastopol	1 101 562	2 271 630	-5	1 170 063	2 271 624	-	-
TOULON - 1 rue Racine	2 735 000	5 832 434	2 000	3 099 434	5 834 434	-	-
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	1 835 000	3 753 300	835	1 919 135	3 754 135	-	-
ROUEN - 15-17, rue verte	1 100 000	3 086 904	48 953	2 035 857	3 135 857	-	-
TOULON - 121, avenue Vauban	2 200 000	5 100 190	71 228	2 971 418	5 171 418	-	-
GRENOBLE - 5 cours Berriat	2 380 000	5 554 919	2 427	3 177 346	5 557 346	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	2 265 649	5 037 607	-	2 771 958	5 037 607	-	-
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	1 209 033	7 947 768	4 532	6 743 267	7 952 300	-	-
PAU - rue Henri Faisans	466 041	1 878 266	2 239	1 414 464	1 880 505	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 778 265</b>	<b>49 598 952</b>	<b>131 686</b>	<b>31 952 373</b>	<b>49 730 638</b>	<b>47 548 667</b>	<b>3 247 624</b>

### Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations locatives en 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	1 129 030	1 129 030	-	1 129 030	-	-
DIJON - 33 rue Berbisey	747 749	747 749	-	747 749	-	-
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Dr Mauran	680 272	680 272	-	680 272	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	287 971	287 971	-	287 971	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 845 022</b>	<b>2 845 022</b>	<b>-</b>	<b>2 845 022</b>	<b>4 060 000</b>	<b>280 140</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. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- 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 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

### DEUXIEME RÉOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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 - Quitus à la Société de Gestion

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

#### **QUATRIÈME RÉSOLUTION – Renouveau de la confiance accordée au Conseil de Surveillance**

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

#### **CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017**

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : ..... 185 421,92 €
- Résultat de l'exercice 2017 : ..... 841 078,05 €
- Total Bénéfice distribuable : ..... 1 026 499,97 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 798 014,70 € et le solde au report à nouveau 228 485,27 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 6,30 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

#### **SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI**

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (414,45 €), la valeur de réalisation (412,72 €) et la valeur de reconstitution (500,65 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE 2 au 31 décembre 2017.

## **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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option,

#### **SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance**

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 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### **HUITIÈME RÉSOLUTION - Renouveau du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI**

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

#### **NEUVIÈME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales**

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.

barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

### **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**

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

### **Taux d'occupation financier (TOF)**

Le Taux d'occupation Financier (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 loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

#### **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°14-11 en date du 11/07/2014



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