

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 2016



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 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

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE 2 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	4
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
 4. Comptes de l'exercice 2016.	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	15

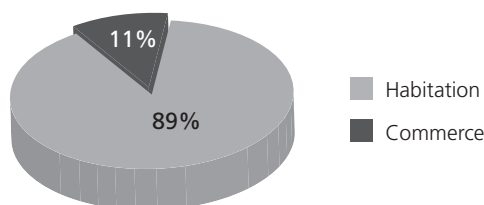
LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2016

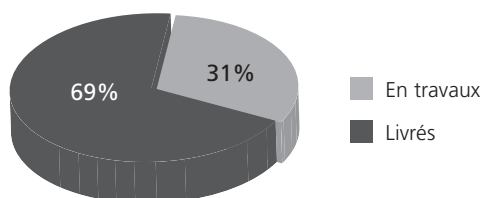
Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1 605
Capital	51 531 483 €
Valeur de réalisation*	52 805 606 € (416,88 € par part)
Valeur de reconstitution*	64 103 337 € (506,07 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	16 842 m ² + 2 144 m ² d'annexes
Nombre de logements	269 (du studio au T4)
Nombre de commerces	16
Nombre de locataires effectifs	127
Nombre de locataires cibles	295
Taux d'occupation financier moyen	61%
Résultat par part	1,96 €
Dividende brut par part	0,50 €
Dividende net par part	0,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	1,46 €

Composition du patrimoine immobilier

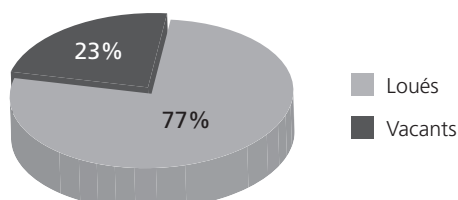
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2016)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2016)



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



	31-déc.-15		31-déc.-16	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	271 287	2	987 301	7,79
dont loyers	257 247	2	659 171	5,20
Charges	437 055	3	738 545	5,83
Résultat	-165 768	-1	248 756	1,96
Bénéfice distribuable	-	-	248 756	1,96
Dividende ordinaire	-	-	63 335	0,50
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	53 454 318	422,00	51 531 483 ¹	406,82
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	52 269 314	412,64	52 454 736	414,11
Immobilisations locatives	51 981 131	410,36	51 900 302	409,73
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	126 669	-	126 669	-
Nombre d'associés	1 598	-	1 605	-
Capitalisation	63 140 515	-	61 217 680	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	52 532 627	-	52 251 172	-
Valeur comptable	52 269 314	412,64	52 454 736	414,11
Valeur de réalisation	52 820 810	417,00	52 805 606	416,88
Valeur de reconstitution	64 142 683	506,38	64 103 337	506,07
Surface du patrimoine (m ²)	16 963	-	16 842	-
Taux d'occupation financier (%)	58%	-	61%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	63 335	0,50
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

¹ Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital d'un montant de 1 922 835,42 €, le ramenant à 51 531 482,58 €, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016.

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1.1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000, soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016).

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%). Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et

rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE 2 a procédé à la livraison de neuf actifs rénovés complémentaires :

- L'actif de **Toulon rue Racine**, acquis fin décembre 2013, a été livré le 7 janvier 2016. Cet immeuble composé de 14 appartements du studio au T3 et de trois commerces et locaux professionnels, développe une surface totale d'environ 1 355 m². Au 31 décembre 2016, l'intégralité de l'immeuble est loué.
- L'actif de **Dijon**, acquis fin décembre 2013, a été livré le 16 mars 2016. Cet immeuble composé de 26 appartements du studio au T3 développe une surface totale d'environ 1 215 m². Au 31 décembre 2016, un appartement restait disponible à la location.
- L'actif de **Saint-Brieuc**, acquis mi-décembre 2013, a été livré le 27 avril 2016. Cet immeuble composé de 17 appartements (4T2 et 13 T3) et de 3 locaux professionnels en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 1 295 m².
- L'actif de **Limoges**, acquis fin novembre 2013, a été livré le 29 avril 2016. Cet immeuble composé de 17 appartements du studio au T3 et d'un commerce en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 1 158 m². Au 31 décembre 2016, trois appartements restaient disponibles à la location.
- L'actif de **Marseille**, acquis fin décembre 2013, a été livré le 8 juin 2016. Cet immeuble composé de 14 appartements du studio au T3 et d'un commerce en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 728 m². Au 31 décembre 2016, l'intégralité de l'immeuble est loué.
- L'actif de **Bordeaux**, acquis fin décembre 2013, a été livré le 30 juin 2016. Cet immeuble composé de 32 appartements du studio au T3, développe une surface totale d'environ 1 977 m². Au 31 décembre 2016, un appartement restait disponible à la location.
- L'actif de **Toulon avenue Vauban**, acquis début aout 2014, a été livré le 22 novembre 2016. Cet immeuble composé de 16 appartements (11 T2 et 5T3) et de deux commerces en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 1 042 m².
- L'actif de **Grenoble**, acquis début novembre 2014, a été livré le 30 novembre 2016. Cet immeuble composé de 19 appartements du studio au T3 et de trois commerces en rez-de-chaussée, développe une surface totale d'environ 1 221 m². Au 31 décembre 2016, un appartement restait disponible à la location.
- La première tranche de l'actif de **Caen**, acquis mi-décembre 2014, a été livrée le 13 décembre 2016. Le programme de réhabilitation porte sur 25 appartements (du T1 au T4) développant une surface habitable d'environ 1336 m², ainsi que sur 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 1er étage. Au 31 décembre 2016, 5 baux d'habitation avaient déjà été signés sur les appartements livrés et 7 baux sur les appartements livrés courant janvier 2017.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

En 2017, les livraisons d'immeubles acquis par la SCPI URBAN PIERRE 2 devraient se poursuivre.

Dès le 1er trimestre, la seconde tranche de l'immeuble de Caen sera livrée.

Enfin d'ici la fin du troisième trimestre, les livraisons de Pau, Cagnes, Blois et Rouen devraient intervenir, afin que l'intégralité du patrimoine soit disponible à la location.

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.

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

	31/12/2015	31/12/2016
Nombre d'associés	1 598	1 605
Nombre de parts	126 669	126 669
Nouvelles parts souscrites dans l'année*	0	0
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	53 454 318	51 531 483 ²
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

² Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital d'un montant de 1 922 835,42 €, le ramenant à 51 531 482,58 €, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016.

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, 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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2013	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2016

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2016

En 2016, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 248 756,43 €.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 4^e trimestre 2016.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève à 63 334,50 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 185 421,93 €, soit 1,46 € par part.

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2016

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	17
SAINT-BRIEUC (22) - 4, boulevard 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	15
DIJON (21) - 33, rue Berbisey	16/03/2016	26	25
BORDEAUX (33) - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/06/2016	32	27
TOULON (83) - 121, avenue Vauban	22/11/2016	18	1
ROUEN (76) - 15-17, rue Verte	En cours de rénovation	11	0
GRENOBLE (38) - 5, cours Berriat	30/11/2016	22	3
CAGNES/MER (06) - 52, rue du docteur Mauran	En cours de rénovation	23	0
CAEN (14) - 2, place du Maréchal Foch	1 ^{re} tranche : 13/12/2016 2 ^e tranche : En cours de rénovation	27	0
BLOIS (41) - 33-39 avenue du Maréchal Maunoury	En cours de rénovation	39	0
PAU (64) - 6 rue Henri Faisans	En cours de rénovation	9	0
CAEN (14) - 7-9, rue du 11 novembre	Travaux en cours	10	0
TOTAL		295	127

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 31/12/2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 14 actifs

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surfaces (m ²) et annexes	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LIMOGES - 12 rue du Consulat	28/11/2013	Résidentiel et commerces	1 158 m ² (dont 118 m ² de commerce) et 48 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 128 816 €
SAINT-BRIEUC - 4 Boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 295 m ² (dont 233 m ² de commerce) et 29 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	357 164 €
LILLE - 1 place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	487 m ² (dont 195 m ² de commerce) et 2 m ² de balcons et 40 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €
TOULON - 1 rue Racine	27/12/2013	Résidentiel et commerces	1 355 m ² (dont 534 m ² de commerce) et 38 m ² de balcons et 16 m ² de locaux annexes	2 735 000 €
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	728 m ² (dont 202 m ² de commerce) et 119 m ² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000 €
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	Résidentiel	583 m ²	1 100 000 €
TOULON - 121, avenue Vauban	05/08/2014	Résidentiel et commerces	1 042 m ² (dont 185 m ² de commerce) et 38.5 m ² de balcons et 6 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 200 000 €
GRENOBLE - 5 cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 221 m ² (dont 307 m ² de commerce) et 18 m ² de balcons et 66 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 380 000 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	1329 m ² (dont 659 m ² de commerce) et 85 m ² de terrasses et 11 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 265 649 €
BLOIS - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 099 m ² et 105 m ² de celliers et 56 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 209 033 €
PAU - rue Henru Faisans	10/06/2015	Résidentiel	431 m ² et 33 m ² de balcons	466 041 €
TOTAL			11 728 m² (dont 2 433 m² de commerce) Et 334 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 256 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes	17 726 703 €

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	Résidentiel	1 977 m ² et 120 m ² de jardins et cours privatifs, et 73 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 129 030 €
DIJON - 33 rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 215 m ² et 574 m ² de jardins privatifs et 66 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	747 749 €
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Mauran	10/12/2014	Résidentiel	1 256 m ² et 721 m ² de terrasses, jardins et balcons	680 272 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	666 m ²	287 971 €
TOTAL			5 114 m² et 1415 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 139 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	2 845 022 €

**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%	52 251 172,40 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	52 251 172,40 €

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	4 378 647,18 €
BUREAUX	-	- €
COMMERCES	-	- €
ENTREPOTS	-	- €
Total	100%	4 378 647,18 €

**Valeur vénale par types d'actifs :
Immobilisations corporelles**

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87,49%	41 883 031,82 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	12,51%	5 989 493,40 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	47 872 525,22 €

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	
	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
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	1,20	-	2,03	-	7,59	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	-	0,31	-	0,11	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	0,26	100%	1,51	100%	2,14	100%	7,59	100%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,75	-	0,32	-	0,23	-	0,61	-
Autres frais de gestion	0,55	-	0,62	-	0,73	-	0,56	-
Charges locatives non récupérées	0,03	-	12,84	-	0,87	-	2,89	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,33	-422,2%	13,77	-813,1%	1,83	-21,2%	4,06	233,9%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	1,06	-	1,61	-	1,61	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,01	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	1,06	29,6%	1,61	-7,1%	1,63	395,0%
TOTAL DES CHARGES	1,33	-	14,83	-883,5%	3,44	-128,3%	5,69	125,9%
RESULTAT COURANT	-1,08	-	-13,33	983,5%	-1,30	186,3%	1,90	377,2%
Produits Exceptionnels	-	-	-	-	-	-	0,07	-
Charges Exceptionnelles	-	-	-	-	0,01	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-0,01	-	0,07	-
RESULTAT COMPTABLE	-1,08	-	-13,33	983,5%	-1,31	186,8%	1,96	372,8%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-0,50	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-0,50	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,08	-	-13,33	-	-1,31	-	1,46	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	15,18	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,08	-	-13,87	-	-15,18	-	1,46	-

* 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 ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	961 069 €	720 871 € / 77 439 €	75,01%

⁽¹⁾ 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
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	- 1,08	- 13,87	- ³
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	0,50
Résultat de l'exercice	-1,08	-13,33	- 1,31	1,96
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,08	-13,87	- 15,18	1,46

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

³ 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 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
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 €	-	-8 948 365,89 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-20 571 725,00 €	-	-20 571 725,00 €
Travaux de restauration	-33 230 814,54 €	-124 415,03 €	-33 355 229,57 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	389 609,57 €	-124 415,03 €	265 194,54 €

(*) 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.

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **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.

en Euros	31/12/2015			31/12/2016		
	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	49 475 216	47 764 659	47 764 659	49 598 952	47 872 525	47 872 525
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 624 751	-	-	3 605 331
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	49 475 216	47 764 659	51 389 410	49 598 952	47 872 525	51 477 856
Autres Immobilisations	2 505 914	4 767 968	4 767 968	2 301 350	4 378 647	4 378 647
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	2 505 914	4 767 968	4 767 968	2 301 350	4 378 647	4 378 647
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	288 183	288 183	288 183	554 433	554 433	554 433
SOUS TOTAL	288 183	288 183	288 183	554 433	554 433	554 433
Commission de souscription	-	-	7 697 122	-	-	7 692 400
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	7 697 122	-	-	7 692 400
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	52 269 314	52 820 810	64 142 683	52 454 736	52 805 606	64 103 337
Nombre de parts sociales au 31/12	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	5,34 €
- Frais et charges déductibles	-4,08 €
= Revenus fonciers nets	1,26 €
Produits financiers	0 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 1,96 €

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 31/12/2016 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	22 460,54	-	22 460,54	-	-
Dettes d'immobilisations	6 232,67	-	6 232,67	-	-
TOTAL	28 693,21	-	28 693,21	-	-

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

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

En euros	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2014/2016
	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	412,64	414,11	0,35%
Valeur de réalisation / part	417,00	416,88	-0,03%
Valeur de reconstitution / part	506,38	506,07	-0,06%

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 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K€.

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 2016.

Le Conseil s'est réuni le 15 mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

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 2016 et les perspectives 2017.

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 2016, la SCPI URBAN PIERRE 2 a constaté la livraison et la mise en location de son patrimoine, en centre-ville de Toulon (avenue Vauban), Dijon, Marseille, Saint-Brieuc, Limoges, Bordeaux, Grenoble et Caen.

Au titre de l'exercice 2016, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à 248 756,43 euros.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève quant à lui à 63 334,50 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 185 421,93 € soit 1,46 € 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.

Afin de procéder à son renouvellement, le Conseil de Surveillance a pris acte des candidatures reçues.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, 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 15 mars 2017

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 2016

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 2016, 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.

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion 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 5 mai 2017
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 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 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 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 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 cours de l'exercice 2016, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscriptions.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 77 439,03 €.

Paris La Défense, le 5 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	17 778 265	47 764 659	17 778 265	47 872 525
Agencements et Installations	-	-	21 682 824	-
Immobilisations en cours	31 696 952	-	10 137 864	-
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	-	-	-	-
TOTAL I	= 49 475 216	= 47 764 659	= 49 598 952	= 47 872 525
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	2 505 914	4 767 968	2 301 350	4 378 647
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 117	4 117	39 079	39 079
Autres créances	153 740	153 740	402 208	402 208
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	- 1 758	- 1 758
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	260 405	260 405	511 071	511 071
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 4 440	- 4 440	- 70 478	- 70 478
Dettes d'exploitation	- 59 739	- 59 739	- 81 019	- 81 019
Dettes diverses	- 57 341	- 57 341	- 244 669	- 244 669
TOTAL II	= 2 802 657	= 5 064 710	= 2 855 783	= 4 933 081
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 8 559	- 8 559	-	-
TOTAL III	= - 8 559	= - 8 559	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	= 52 269 314	-	= 52 454 736	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	= 52 820 810	-	= 52 805 606

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2016

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	53 454 318	-	-1 922 835	51 531 483 ⁴
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	-8 948 366	-	-	-8 948 366
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 757 068	-165 768	1 922 835	-
Résultat de l'exercice	-165 768	165 768	248 756	248 756
Acomptes sur distribution	-	-	-63 335	-63 335
TOTAL GENERAL	52 269 314	0	185 422	52 454 736

⁴ Le report à nouveau au 31/12/2015 a été affecté en diminution du capital d'un montant de 1 922 835,42 €, le ramenant à 51 531 482,58 €, conformément à la résolution votée en Assemblée Générale Mixte du 29/06/2016.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	257 247	659 171
Charges facturées	-	17 674
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	48	301 897
Autres produits d'exploitation		
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	48 459	-
Autres produits	1	2
Total des produits d'exploitation	305 755	978 745
Produits financiers		
Produits financiers	13 992	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	13 992	-
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	8 556
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	8 556
TOTAL DES PRODUITS	319 747	987 301
Solde débiteur = perte	165 768	-
TOTAL GÉNÉRAL	485 514	987 301

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2016 (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	17 674
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	209
Grosses réparations	7 410	679
Autres charges immobilières	102 320	365 253
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	28 891	77 439
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	48 459	-
Diverses charges d'exploitation	93 036	70 696
Dotation aux amortissements d'exploitation	204 564	204 564
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	1 758
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	484 680	738 272
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	834	273
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	834	273
TOTAL DES CHARGES	485 514	738 545
Solde créditeur = bénéfice	-	248 756
TOTAL GÉNÉRAL	485 514	987 301

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du Règlement CRC n°99-06 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.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3 % des loyers potentiels à compter de la 8^e année.

La colonne valeurs estimées de l'état du patrimoine présente l'évaluation des immeubles à leur valeur actuelle, sur la base des évaluations communiquées par un expert indépendant nommé par l'assemblée générale de la SCPI. 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.

Le Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 - Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions

du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

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 €
- Agencements et installations : 31 820 687,53 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 2 301 349,96 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : - €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 20 296,33 €
- Locataires douteux : 18 782,39 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - 1 757,79 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 61 034,06 €
- Associés opération sur capital : - €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 341 173,77 €

⁽¹⁾ correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

⁽²⁾ correspond principalement à la provision pour subvention à recevoir

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôts : - €
- Disponibilités en banque : 511 071,15 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Dettes financières :

• Dettes bancaires	- €
• Intérêts courus non échus	- €
• Dépôts de garantie	70 477,56 €

Dettes d'exploitation :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	22 460,55 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 0€)	- €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	- €
• Dividendes du 4 ^e trimestre	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	58 558,95 €

Dettes diverses :

• Dettes sur immobilisations	6 232,67 €
• Dettes fiscales	74 769,20 €
• Associés	62 835,07 €

- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des red-
ditions de comptes) 59 186,37 €
- Autres dettes diverses 41 646,07 €

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 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	737 831 €	-

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	2 845 022 €	-	-	2 845 022 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 778 265 €	-	-	17 778 265 €
Agencements et installations	29 936 081 €	47 321 €	-	29 983 401 €
Honoraires assistances sur travaux	1 760 871 €	76 415 €	-	1 837 286 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-339 108 €	-204 564 €	-	-543 672 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-1 758 €	-	-1 758 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : 248 756,43 €

- L'acompte versé en janvier 2017 au titre du 4^e trimestre 2016 s'est élevé à : 63 334,50 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 185 421,93 €

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2016, il n'y a pas de produits constatés d'avance.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, 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 : 961 068,87 €

- les charges et taxes refacturées : 17 674,31 €
- les produits financiers sur certificats de dépôt : 0 €
- les produits exceptionnels : 8 556,00 €
- les autres produits : 2,20 €

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

Les produits exceptionnels correspondent principalement à la provision de l'indemnité de retard de livraison suite aux travaux effectués pour l'immeuble de Bordeaux.

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 17 674,31 €
 - dont charges récupérables : 1 045,79 €
 - dont taxes récupérables : 16 628,52 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 208,94 €
- les gros travaux et réparations : 679,23 €
- le poste « autres charges immobilières » : 365 252,71 €
 - dont taxes non récupérables : 178 992,63 €

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 2016 s'établit à 77 439,03 € 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 2016 à :

• frais d'achat du patrimoine : 0 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 695,51 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 7 933,30 €
- des frais d'assemblées générales et de publication 11 798,94 €
- des honoraires divers 15 000,00 €
- des couts dépositaires 11 496,71 €
- de frais postaux 8 974,80 €
- de services bancaires (dont commission caution) 65,85 €

- de la TVA non récupérable et autres taxes 12 131,69 €
- de la cotisation AMF 528,21 €
- de frais d'actes et de contentieux 2 764,72 €
- des charges de gestions courantes 1,29 €

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 3 % du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit - €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 1 757,79 €
- la dotation pour risques et charges, soit - €

Charges exceptionnelles de la Société

Charges exceptionnelles de la Société 273,00 €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2016

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Total immobilisation locatives en 2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisation locatives en 2016	Valeur vénale hors droits	Droits
LIMOGES - 12 rue du Consulat	2 128 816	5 358 845	2 318	3 232 347	5 361 163	-	-
SAINT-BRIEUC - 4 boulevard Charner	357 164	3 772 262	2 508	3 417 606	3 774 770	-	-
LILLE - 1 place Sébastopol	1 101 562	2 270 590	1 039	1 170 068	2 271 630	-	-
TOULON - 1 rue Racine	2 735 000	5 826 508	5 926	3 097 434	5 832 434	-	-
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	1 835 000	3 748 602	4 698	1 918 300	3 753 300	-	-
ROUEN - 15-17, rue verte	1 100 000	3 082 028	4 876	1 986 904	3 086 904	-	-
TOULON - 121, avenue Vauban	2 200 000	5 041 259	58 931	2 900 190	5 100 190	-	-
GRENOBLE - 5 cours Beriat	2 380 000	5 546 689	8 231	3 174 919	5 554 919	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	2 265 649	5 035 544	2 063	2 771 958	5 037 607	-	-
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	1 209 033	7 947 768	-	6 738 735	7 947 768	-	-
PAU - rue Henri Faisans	466 041	1 845 119	33 146	1 412 225	1 878 266	-	-
TOTAL	17 778 265	49 475 216	123 736	31 820 688	49 598 952	47 872 525	3 303 204

Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Total immobilisation locatives en 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisation locatives en 2016	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	-	-
TOTAL	2 845 022	2 845 022	0	2 845 022	4 378 647	302 127

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

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016

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 2016 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, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2016

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2016 :248 756,43 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : -€
- Total Bénéfice distribuable :248 756,43 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 63 334,50 € et le solde au report à nouveau 185 421,93 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 0,50 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (414.11 €), la valeur de réalisation (416.88 €) et la valeur de reconstitution (506.07 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE 2 au 31 décembre 2016.

SEPTIÈME RÉOLUTION – 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 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil

de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIÈME RÉOLUTION - Nomination du Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI

L'Assemblée Générale ayant pris acte que la société KPMG Audit FS II a été absorbée, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI jusqu'à l'échéance du mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018.

DIXIÈME RÉOLUTION - 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.

ANNEXE – URBAN PIERRE 2

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur François DUBERNARD
- Monsieur Alain GRANGE-CABANE
- Monsieur Gilbert HASCOET
- Monsieur Boris HERTZOG
- Monsieur Didier MARBOUTY
- Monsieur Benoît LE LESLE
- Monsieur David SAKOUN

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PIERRE 2
1	Alain GRANGÉ-CABANE	Directeur de sociétés	10
2	Boris HERTZOG	Directeur Général	4

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PIERRE 2
1	Grégory MAGNAC	Manager artistique	10
2	Martine CHOIRAT	Retraitée	12
3	Marie-Noëlle DROUHIN	Directeur associé, cabinet conseil et développement entreprises	20
4	Jean-François FRITSCH	Directeur technique	20
5	Henriette POUYADE	Médecin	20
6	Patrice DELANNE	Directeur commercial et marketing	24
7	Pascal LEROUX	Retraité	36
8	François GOUTAGNEUX	Retraité	40
9	Thierry DELEUZE	Cadre financier	49
10	Daniel FOLMER	Retraité	50
11	Bernard LE BRETON	Régulateur (Ferroutage)	60
12	Marc NOTHEISEN	Directeur Général	60
13	Florence GONICHE	Commerciale	70
14	Jean-Luc ANDRE	Responsable développement	72
15	Rémi DELABARRE	Contrôleur de gestion	100
16	Michel GOLDSTEIN	Journaliste	100
17	Raphaël PALUSZEC	Cadre de Banque	100
18	Michel PORTAL	Cadre dirigeant	100
19	Walter TOSCO	Directeur commercial et achats	120
20	Patrick WASSE	Employé comptabilité	149
21	Jean-Philippe RICHON	Docteur en chirurgie dentaire	260
22	SCI ADH		100
23	SCI Sevillana		40

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.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





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

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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