

# 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 2014





## ■ La Société de Gestion

### **URBAN PREMIUM**

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### **Siège social :**

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

## ■ La SCPI

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

### **Politique d'investissement**

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

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

**Date de création :** 21/03/2013

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

**Numéro RCS :** Paris 791 979 586

#### **Siège social :**

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### **Président**

M. Alain GRANGE-CABANE

### **Membres**

M. François DUBERNARD

M. Gilbert HASCOET

M. Boris HERTZOG

M. Didier MARBOUTY

M. Benoît LE LESLE

M. David SAKOUN

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### **Titulaire**

KPMG Audit représentée par M. Pascal LAGAND  
3 cours du Triangle 92939 PARIS LA DEFENSE

### **Suppléant**

KPMG AUDIT FS II représentée par M. Malcolm MCLARTY  
3 cours du Triangle 92939 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
 1. Rapport de la Société de Gestion. ....	4
 2. Rapport du Conseil de Surveillance .....	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes .....	8
 4. Comptes de l'exercice 2014 .....	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions .....	14

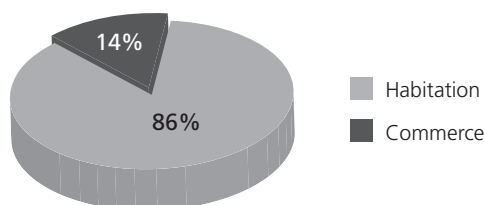
## LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2014

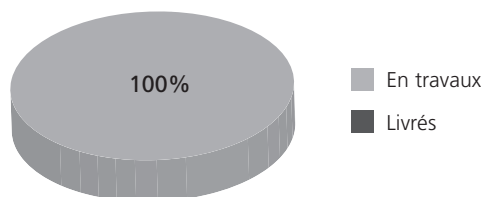
Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1 591
Capital social	53 454 318 €
Valeur de réalisation	53 273 268,31 €
Valeur de reconstitution	63 774 953,20 €
Actifs immobiliers	13
Surface estimative du patrimoine	18 578 m²
Nombre de logements (projets)	261 (du studio au T4)
Nombre de commerces	17
Nombre de locataires effectifs	11
Nombre de locataires cibles	278
Résultat par part	-13,33 €
Distribution brute par part	N/A
Distribution nette par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	-13,87 €

### Composition du patrimoine immobilier

#### • Typologie d'actifs (en % des valeurs vénables 2014)



#### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des surfaces estimatives)



	31-déc.-13		31-déc.-14	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	16 366	-	191 059	2
dont loyers	-	-	152 306	1
Charges	85 455	1	1 879 037	15
Résultat	-69 090	-1	-1 687 978	-13
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	27 083 538	422,00	53 454 318	422,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	27 557 464	429,38	52 483 541	414,34
Immobilisations locatives	16 970 258	264,42	45 156 893	356,50
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	64 179	-	126 669	-
Nombre d'associés	782	-	1 591	-
Capitalisation	31 895 515	-	63 140 515	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	16 906 211	-	45 946 621	-
Valeur comptable	27 557 464	429,38	52 483 541	414,34
Valeur de réalisation	27 493 417	428,39	53 273 268	420,57
Valeur de reconstitution	32 433 638	505,36	63 774 953	503,48
Surface du patrimoine (m²)	7 842	-	18 578	-
Taux d'occupation financier (%)	N/A	-	N/A	-

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

### 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%	45 946 621 €
ETRANGER	0%	- €
Total	100%	45 946 621 €

### Valeur vénale par types d'actifs :

#### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	81,35%	33 964 410 €
BUREAUX	0%	- €
COMMERCES	18,65%	7 261 652 €
ENTREPOTS	0%	- €
Total	100%	41 226 062 €

#### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	4 720 559 €
BUREAUX	-	- €
COMMERCES	-	- €
ENTREPOTS	-	- €
Total	100%	4 720 559 €



# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2014 ET PERSPECTIVES 2015

Au cours de l'année 2014, le marché immobilier résidentiel a eu un comportement contrasté.

Sur le marché de l'immobilier neuf et pour la première fois depuis 1997, un peu moins de 300 000 logements ont été construits, soit un repli de 10% par rapport à l'année précédente.

Le marché de l'immobilier ancien résidentiel, quant à lui, se porte légèrement mieux que celui du neuf en 2014 puisque environ 700 000 logements anciens ont été échangés, soit une légère hausse par rapport à 2013.

Toutefois, ce marché n'a pas retrouvé ses volumes de ventes qui dépassaient les 800 000 transactions de 2004 à 2007.

Sur le volet du prix, l'ancien résidentiel affiche une relative stabilité puisqu'il enregistre un repli inférieur à 2% en moyenne nationale, soit une baisse équivalente à celle enregistrée en 2012 et 2013.

Les loyers du marché dans l'ancien résidentiel progressent de 1,5% en 2014. En revanche, le dynamisme du marché varie sensiblement selon les secteurs géographiques.

Et si globalement peu de régions ont été épargnées par la baisse des prix en 2014, les métropoles régionales comme Bordeaux, Montpellier ou Lyon ont quant à elles vu le niveau de la demande tirer les prix à la hausse.

Le marché sur l'année passée a été tiraillé par des facteurs négatifs et positifs.

La situation économique du pays, le niveau de chômage élevé et l'instabilité fiscale sont autant de facteurs qui n'ont pas favorisé le retour des acquéreurs.

Malgré tout, le marché immobilier reste dans une situation où l'offre de logements reste inférieure aux besoins estimés à un déficit structurel d'environ 1 million de logements. Le besoin en logements reste important. En ce début d'année 2015, des changements apparaissant comme des facteurs de soutien font leur apparition sur le marché.

Face au manque d'attractivité du dispositif fiscal Duflot, la mise en place du dispositif Pinel devrait redonner de la vigueur à l'investissement immobilier locatif.

Le gouvernement, a par ailleurs, mis en place un véritable plan de relance du logement en simplifiant les délais d'instruction des permis de construire et en augmentant leurs délais de validité.

Dans un contexte où les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi bas, favorisant notamment le recours au crédit pour acquérir et où la population française, en constante augmentation, réclame des logements de qualité et économes en énergie, les facteurs structurels de soutien de la demande subsistent donc, et plus particulièrement dans le marché de l'ancien en centre-ville.

Ainsi, l'investissement privé en 2015 sera probablement porté par l'ensemble de ces facteurs mais avec toutefois des disparités territoriales qui demeureront fortes.

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

La SCPI URBAN PIERRE 2 a collecté plus de 30,3 millions d'euros sur la période de souscription ouverte le 10 avril 2013 et clôturée le 8 juillet 2014.

Fort du succès de cette 1<sup>re</sup> augmentation de capital, URBAN PREMIUM a lancé une 2<sup>de</sup> augmentation de capital, ouverte du 28 juillet au 29 décembre 2014.

Sur l'exercice 2014, la collecte s'est élevée à plus de 31,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2014, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à plus de 63,1 millions d'euros.

### Acquisitions

En 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 a procédé à l'acquisition de :

- 2 commerces en complément des lots d'habitation acquis en 2013, sur l'actif de Limoges Consulat ;

- Droits immobiliers complémentaires de ceux acquis en 2013, sur les actifs de Bordeaux Louis Lande et Dijon Berbisey ;

- 6 nouveaux actifs immobiliers en centre-ville de Toulon, Rouen, Grenoble, Cagnes sur Mer, Caen et Blois.

Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2014-2016 en vue de leur mise en location.

## LES PERSPECTIVES 2015 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

La souscription au capital de la SCPI URBAN PIERRE 2 est clôturée depuis le 29 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 est investie à 96%. Durant l'exercice 2015, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'un dernier actif immobilier afin de finaliser la constitution du patrimoine de la SCPI.

Tous les actifs acquis en 2013 et 2014 feront l'objet de travaux de rénovation durant la période 2014-2016.

Les immeubles de Lille Sébastopol, Toulon Racine, Marseille Thiers et Limoges Consulat devraient être livrés durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2015. Les autres actifs en cours de rénovation seront eux livrés durant l'année 2016.

## REGIME DE LA SCPI

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

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

## CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014
Nombre d'associés	782	1 591
Nombre de parts	64 179	126 669
Nouvelles parts souscrites dans l'année*	64 179	62 490
Prix souscription d'une part en euros*	500	500
Capital social en euros	27 083 538	53 454 318
Prime d'émission en euros	4 811 977	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	31 895 515	63 140 515

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

## MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2014, 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	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS EN 2014

Durant l'exercice 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 a procédé à 6 nouvelles acquisitions en centre-ville de Toulon, Rouen, Grenoble, Cagnes sur Mer, Caen et Blois.

### TOULON – Vauban

L'acquisition porte sur un immeuble d'angle pierre de taille de type Haussmannien édifié au cours du XIX<sup>e</sup> siècle et disposant de 2 commerces en activité en rez-de-chaussée.

Le programme porte sur la réhabilitation de 16 appartements du T1 au T4. L'immeuble, situé dans le quartier de la « haute ville » du centre historique de Toulon est situé à seulement 200m de la gare SNCF.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

### ROUEN – Verte

L'acquisition porte un corps d'immeuble composé de deux bâtiments. Érigé au XX<sup>e</sup> siècle et classé « intérêt du patrimoine », celui-ci est doté d'une façade en brique et pierre de taille.

Le programme porte sur la réhabilitation de 11 appartements du T1 au T4. Cet immeuble, situé en plein centre-ville historique à proximité de commerces, écoles et musées est desservi par le tramway et à, proximité de la gare SNCF de Rouen-rive-droite.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

### **GRENOBLE - Berriat**

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments, l'un sur rue de 5 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, l'autre sur cour, de 3 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée et disposant de 3 commerces en activité.

Le projet consiste en la réhabilitation de 19 logements du T1 au T4.

L'actif est situé à proximité de la gare, sur une place piétonne et à proximité de toutes commodités. L'immeuble est desservi par le tramway.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

### **CAGNES SUR MER – Mauran**

L'acquisition porte sur un ancien hôtel/centre de vacances disposant d'une grande cour arborée, composé de 2 bâtiments, l'un de 2 étages sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée et l'autre de 2 niveaux sur sous-sol et rez-de-chaussée.

Le projet consiste en la réhabilitation de 23 logements du T1 au T3, dont la plupart disposant de balcon, terrasse ou jardin privatif, de 23 caves et de 45 places de parking.

L'actif est situé à proximité des plages, à 10 mn du centre-ville de Nice et de l'aéroport.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

### **CAEN - Foch**

L'acquisition porte sur la pleine propriété de certains lots à usage d'habitation et de commerce ainsi que sur les droits immobiliers attachés à d'autres lots d'habitation au sein de l'ancien hôtel Malherbe, immeuble construit après-guerre de 6 étages sur sous-sol et rez-de-chaussée. L'un des 2 commerces est occupé, l'autre fera l'objet de travaux d'aménagement afin d'être loué.

Le projet consiste en la réhabilitation de 26 logements du T1 au T4.

L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée au cœur du quartier Saint-Jean, face à l'hippodrome, sur la place du Maréchal Foch, à proximité de la gare SNCF.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

### **BLOIS – Maunoury**

L'acquisition porte sur des lots d'habitation au sein de l'ancien caserne Maurice de Saxe, construite dans la 2<sup>de</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. A usage de caserne militaire jusqu'en 2001 et depuis à l'abandon, il s'agit d'un actif emblématique du patrimoine immobilier de Blois, au centre du projet de redynamisation de son centre-ville.

Le projet consiste en la réhabilitation de 83 logements du T1 au T4, dont 39 acquis par la SCPI URBAN PIERRE 2.

- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2015

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2016

## **ARBITRAGES EN 2014**

En 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

## **DISTRIBUTION**

La SCPI URBAN PIERRE 2 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2015, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2<sup>e</sup> semestre 2016.

## **SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2014**

### **Habitation :**

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

### **Commerce :**

La SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 17 locaux commerciaux et professionnels dont 11 sont en activité :

- 4 locataires à Toulon : opticien, vente textile, traiteur et agence bancaire

- 2 locataires à Marseille : restaurant et antenne relais téléphonique

- 1 locataire à Limoges : vente textile

- 3 locataires à Grenoble : librairie et assurance

- 1 locataire à Caen : teinturier.

Les surfaces commerciales et professionnelles des actifs de Limoges, Saint-Brieuc, Lille et Caen feront l'objet de travaux d'aménagement afin d'être mises en location.

## **ASSEMBLEE GENERALE**

L'Assemblée Générale Ordinaire aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

## **PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014**

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 13 actifs immobiliers.

### **Immobilisations corporelles**

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix acquisition hors travaux
LIMOGES - 12 rue du Consulat	28/11/2013	Résidentiel et commerces	1 166	2 128 816 €
SAINT-BRIEUC - 4 Boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 296	357 164 €
LILLE - 1 place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	512	1 050 000 €
TOULON - 1 rue Racine	27/12/2013	Résidentiel et commerces	1 391	2 735 000 €
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	843	1 835 000 €
ROUEN - 15-17, rue Verte	31/03/2014	Résidentiel	583	1 100 000 €
TOULON - 121, avenue Vauban	18/07/2014	Résidentiel et commerces	1 090	2 200 000 €
GRENOBLE - 5 cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 263	2 380 000 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	1 307	2 073 342 €
BLOIS - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 261	1 209 033 €
<b>TOTAL</b>			<b>11 712</b>	<b>17 068 355 €</b>

### **Immobilisations incorporelles**

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix acquisition hors travaux
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	Résidentiel	2 199	1 129 030 €
DIJON - 33 rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 998	747 749 €
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Mauran	10/12/2014	Résidentiel	1 978	680 272 €
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	689	287 971 €
<b>TOTAL</b>			<b>6 867</b>	<b>2 845 022 €</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE 2, et peut être consulté sur demande au siège de la Société de Gestion URBAN PREMIUM.

## 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	
	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	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	-	0,31	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	0,26	100%	1,51	100%
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-
Commission de gestion	0,75	-	0,32	-
Autres frais de gestion	0,55	-	0,62	-
Charges locatives non récupérées	0,03	-	12,84	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	1,33	-422,2%	13,77	-911,9%
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	1,06	-
Provisions nettes	-	-	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	-	-	1,06	-70,20%
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	1,33	-	14,83	-
<b>RESULTAT COURANT</b>	-1,08	-	-13,33	-
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	-1,08	-	-13,33	-
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	-1,08	-	-13,87	-

\* 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
2014	152 306 €	1 879 037 € 40 114 €	1 233,72 %

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

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

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-13	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	31 895 515,00 €	31 245 000,00 €	63 140 515,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 268 961,88 €	-4 630 944,91 €	-8 899 906,79 €
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-9 300 407,00 €	-10 612 970,00 €	-19 913 377,00 €
Travaux de restauration	-7 669 851,00 €	-19 234 661,72 €	-26 904 512,72 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>10 656 295,12 €</b>	<b>-3 233 576,63 €</b>	<b>7 422 718,49 €</b>

[\*] Depuis l'origine de la société

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

### Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2014 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 31/12/2014 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	2 494 282,34	-	2 318,49	-	2 491 963,85
Dettes d'immobilisations	2 289 037,01	-	2 289 037,01	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 783 319,35</b>	<b>-</b>	<b>2 291 355,50</b>	<b>-</b>	<b>2 491 963,85</b>

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

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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 2014.
- **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	31/12/2013	31/12/2014	Var. 2013/2014
Valeur comptable / part	429,38	414,34	-3,50%
Valeur de réalisation / part	428,39	420,57	-1,82%
Valeur de reconstitution / part	505,36	503,48	-0,37%

en Euros	31/12/2013			31/12/2014		
	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	15 341 806	15 199 179	15 199 179	42 446 414	41 226 062	41 226 062
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>15 341 806</b>	<b>15 199 179</b>	<b>15 199 179</b>	<b>42 446 414</b>	<b>41 226 062</b>	<b>41 226 062</b>
Autres Immobilisations	1 628 452	1 707 032	1 707 032	2 710 479	4 720 559	4 720 559
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 628 452</b>	<b>1 707 032</b>	<b>1 707 032</b>	<b>2 710 479</b>	<b>4 720 559</b>	<b>4 720 559</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	10 587 206	10 587 206	10 587 206	7 326 647	7 326 647	7 326 647
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>10 587 206</b>	<b>10 587 206</b>	<b>10 587 206</b>	<b>7 326 647</b>	<b>7 326 647</b>	<b>7 326 647</b>
Commission de souscription	-	-	4 940 222	-	-	10 501 685
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 940 222</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 501 685</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>27 557 464</b>	<b>27 493 417</b>	<b>32 433 638</b>	<b>52 483 541</b>	<b>53 273 268</b>	<b>63 774 953</b>
Nombre de parts sociales au 31/12	64 179	64 179	64 179	126 669	126 669	126 669

## FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	1,12 €
- Frais et charges déductibles	-135,14 €
= Revenus fonciers nets	-134,02 €
Produits financiers	0,32 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : - 12,26 €

## 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 2014.

Le Conseil s'est réuni le 31 mars 2015 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2014.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2014 et perspectives.

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

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PIERRE 2 a :

- collecté plus de 31,2 millions d'euros de capitaux nouveaux, notamment dans le cadre de la 2<sup>nd</sup>e augmentation de capital ouverte au public du 28 juillet au 29 décembre 2014 ;

- procédé à l'acquisition d'actifs immobiliers et de droits réels immobiliers en centre-ville de Bordeaux, Dijon, Limoges, Toulon, Rouen, Grenoble, Cagnes sur Mer, Caen et Blois.

Sur le résultat de l'exercice 2014, la Société de Gestion n'a pas distribué de dividende, le report à nouveau s'élèvera à un montant de - 1 757 067,63 €.

Le Conseil de Surveillance soutient la proposition, faite par la Société de Gestion, de transmettre les supports d'information, tels que le rapport annuel, les bulletins trimestriels et les convocations aux assemblées générales, par voie électronique, dans un souci d'économie pour la SCPI URBAN PIERRE 2. Le Conseil de Surveillance invite donc les associés de la SCPI URBAN PIERRE 2 à transmettre leur autorisation à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.



Outre les résolutions relatives aux comptes 2014, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

*Le 31 mars 2015  
Pour le Conseil de Surveillance :  
M. Alain GRANGE-CABANE  
Président du Conseil de Surveillance*

#### **IMPORTANT :**

**Nous vous invitons à être présent à cette Assemblée Générale ou bien à vous faire représenter en donnant votre pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, ou encore en votant par correspondance.**

## **3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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.

#### **1- 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.

#### **2- JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

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

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

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

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

### **3- 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 20 mai 2015  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé*

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

##### **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 2014

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

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

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

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

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

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

Au titre de 2014, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 3 749 400,00 €
- Au titre des commissions de gestion, la somme de 40 113,74 €.

*Paris La Défense, le 20 mai 2015  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé*

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2014

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2013		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2014	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	7 671 955	15 199 179	17 068 355	41 226 062
Immobilisations en cours	7 669 851	-	25 378 059	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>= 15 341 806</b>	<b>= 15 199 179</b>	<b>= 42 446 414</b>	<b>= 41 226 062</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	1 628 452	1 707 032	2 710 479	4 720 559
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-	11 640	11 640
Autres créances	3 003 340	3 003 340	1 032 691	1 032 691
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	5 500 000	5 500 000	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 364 328	4 364 328	11 131 974	11 131 974
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	2 515 750	2 515 750	2 548 006	2 548 006
Dettes diverses	242 321	242 321	2 293 092	2 293 092
<b>TOTAL II</b>	<b>= 12 222 691</b>	<b>= 12 301 271</b>	<b>= 10 045 685</b>	<b>= 12 055 766</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	7 033	7 033	8 559	8 559
<b>TOTAL III</b>	<b>= -7 033</b>	<b>= -7 033</b>	<b>= -8 559</b>	<b>= -8 559</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>= 27 557 464</b>	<b>-</b>	<b>= 52 483 541</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>= 27 493 417</b>	<b>-</b>	<b>= 53 273 268</b>

### TABEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2014

	Situation de clôture 31-déc.-13	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-14
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	27 083 538	-	26 370 780	53 454 318
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	4 811 977	-	4 874 220	9 686 197
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 268 962	-	-4 630 945	-8 899 907
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-69 090	-	-69 090
Résultat de l'exercice	-69 090	69 090	-1 687 978	-1 687 978
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 557 464</b>	<b>0</b>	<b>24 926 077</b>	<b>52 483 541</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2014

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	-	152 306
Charges facturées	-	-
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	4 270 724	4 630 945
Autres produits	-	-
Total des produits d'exploitation	4 270 724	4 783 251
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	16 366	38 752
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	16 366	38 752
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 287 089</b>	<b>4 822 004</b>
Solde débiteur = perte	69 090	1 687 978
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 356 179</b>	<b>6 509 982</b>

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	1 526 453
Autres charges immobilières	1 950	99 910
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Rémunération de la société de gestion	47 940	40 114
Commission de souscription	3 654 815	3 749 402
Frais d'acquisitions	612 385	871 777
Diverses charges d'exploitation	39 089	87 783
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	134 543
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	4 356 179	6 509 982
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 356 179</b>	<b>6 509 982</b>
Solde créditeur = bénéfice	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 356 179</b>	<b>6 509 982</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2014

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

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

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

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

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 1,5% des loyers potentiels à compter de la 5<sup>e</sup> année.

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

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

#### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 17 068 355 €
- Agencements et installations : 25 378 059,45 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 2 710 478,82 €

Les immobilisations incorporelles correspondent aux droits temporaires d'usufruit. Ils font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée du droit temporaire.

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2014 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 633,50 €
- Locataires douteux : 11 006,84 €
- Provisions pour dépréciation des créances : 0 €
- Créances fiscales<sup>(1)</sup> : 65 417,86 €
- Associés opération sur capital<sup>(2)</sup> : 851 552,67 €
- Débiteurs divers<sup>(3)</sup> : 115 720,00 €

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

<sup>(2)</sup> correspond aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital

<sup>(3)</sup> correspond à la réservation de deux actifs versés chez le notaire pour lesquels les acquisitions ne se sont pas réalisées ainsi que des frais engagés par la SCPI qui sont à refacturés.

#### Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	1 628 452 €	1 216 570 €	-	2 845 022 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	7 671 955 €	9 396 400 €	-	17 068 355 €
Agencements et installations	7 433 275 €	16 855 765 €	-	24 289 040 €
Honoraires assistances sur travaux	236 576 €	852 444 €	-	1 089 020 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

#### Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2013	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2014
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôts : 0 €
- Disponibilités en banque : 11 131 974,07 €

#### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2014, aucune provision n'a été constituée.

#### Dettes

Elles sont constituées par :

##### Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : - €

##### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) : - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) : 1 833 €
- Dettes fournisseurs : 2 494 282 € (dont restant dû à la Société de Gestion : 2 491 963,85 €) : - €
- Dettes fiscales : 2 222 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre : - €
- Dettes sur immobilisations : 2 289 037 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 53 724 €

#### 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	-	1 493 962 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 404 215 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	786 290 €	-

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

Au 31 décembre 2014, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

### Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à : ..... - 1 687 978,12 €

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

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

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... - 1 687 978,12 €

<sup>(1)</sup> la société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2014

### Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2014, il y a 8 559,25 € de produits constatés d'avance.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, 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 : ..... 152 306,06 €  
- les charges et taxes refacturées : ..... 0 €  
- les produits financiers sur certificats de dépôt : ..... 38 752,44 €

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

### Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :  
- dont charges récupérables : ..... 0 €  
- dont taxes récupérables : ..... 0 €  
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... 0 €  
- les gros travaux et réparations : ..... 1 526 453,27 €  
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 99 909,61 €  
- dont taxes non récupérables : ..... 51 437,10 €

Les grosses réparations correspondent à la quote-part de travaux liés aux charges locatives réalisés sur les actifs détenus en usufruit et restant à la charge de l'usufruitier : réparations menuiseries intérieures, mise en peinture, remplacement éclairage, autres réparations et entretiens. Ces travaux permettent de mettre l'immeuble en bon état avant l'entrée des locataires.

Les travaux d'amélioration modifiant la consistance ou l'agencement de l'immeuble restent à la charge du nu-propiétaire.

### 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 2014 s'établit à 40 113,74 € 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 2014 à :

- frais d'achat du patrimoine : ..... 871 776,61 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 127 897,01 €, sont constituées notamment :

- des frais de rémunération de la Société de gestion ..... 40 113,74 €  
- des frais d'assemblées générales et de publication ..... 33 338,79 €  
- des honoraires d'expertises ..... 23 220,00 €  
- des honoraires divers ..... 9 000,00 €  
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 8 232,40 €  
- des coûts dépositaire ..... 6 780,00 €  
- de frais postaux ..... 0 €  
- de services bancaires (dont commission caution) ..... -614,38 €  
- de la TVA non récupérable ..... 0 €  
- des jetons de présence ..... 0 €

### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit 134 543,18 €
- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 1,5% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, soit 0 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.



## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2013	Travaux 2014	Travaux immobilisés au 31/12/2014	Total immobilisation locatives en 2014	Valeur vénale hors droits	Droits
LIMOGES - 12 rue du Consulat	2 128 816	1 708 564	1 458 265	3 166 829	5 295 645		
SAINT-BRIEUC - 4 boulevard Charner	357 164	2 111 966	1 303 132	3 415 098	3 772 262		
LILLE - 1 place Sébastopol	1 050 000	711 156	470 197	1 181 353	2 231 353		
TOULON - 1 rue Racine	2 735 000	1 993 946	1 091 578	3 085 524	5 820 524		
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	1 835 000	1 144 220	762 336	1 906 555	3 741 555		
ROUEN - 15-17, rue verte	1 100 000		802 919	802 919	1 902 919		
TOULON - 121, avenue Vauban	2 200 000		1 172 578	1 172 578	3 372 578		
GRENOBLE - 5 cours Beriat	2 380 000		1 299 092	1 299 092	3 679 092		
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	2 073 342		2 710 276	2 710 276	4 783 618		
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	1 209 033		6 637 835	6 637 835	7 846 868		
<b>TOTAL</b>	<b>17 068 355</b>	<b>7 669 851</b>	<b>17 708 208</b>	<b>25 378 059</b>	<b>42 446 414</b>	<b>41 226 062</b>	<b>2 556 016</b>

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux engagés	Total immobilisation locatives en 2014	Valeur vénale hors droits	Droits
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	1 129 030		1 129 030		
DIJON - 33 rue Berbisey	747 749		747 749		
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Dr Mauran	680 272		680 272		
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	287 971		287 971		
<b>TOTAL</b>	<b>2 845 022</b>	<b>0</b>	<b>2 845 022</b>	<b>4 720 559</b>	<b>292 675</b>

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des comptes annuels et affectation du résultat

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 2014 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat 2014 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit 1 687 978 euros au report à nouveau.

#### DEUXIEME RÉOLUTION – Approbation des conventions

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 – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (414,34 €), la valeur de réalisation (420,57 €) et la valeur de reconstitution (503,48 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PIERRE 2 au 31 décembre 2014.

#### SIXIÈME RÉOLUTION – Rémunération 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 2015, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION – Pouvoirs en vue des formalités

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

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

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

## Assemblée Générale

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

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

## Capital social

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

## Capitalisation

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

## Commission de souscription

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

## Distribution

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

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

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

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

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

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

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

## Provision pour gros entretien

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

## Valeur comptable

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

## Valeur vénale

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

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

## Valeur de réalisation

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

## Valeur de reconstitution

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

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



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



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