Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PIERRE n°2

Rapport annuel
Exercice 2021

SCPI DÉFICIT FONCIER
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

URBAN PREMIUM
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017

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 1500 000 €

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

La SCPI

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

Politique d'investissement

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

Visa AMF initial : n° 13-07 du 22/03/2013 & SCPI n°14-11 du 11/07/2014

Date de création : 21/03/2013

Date d'expiration : 20/03/2028 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 791 979 586

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
M. Alain GRANGE-CABANE

Membres
M. Rémi DELABARRE
SCI ADH, représentée par Monsieur Alain D'HOKERS
M. Vincent DANDOIS
M. Pascal LEROUX
M. Jean-François FRITSCH
M. Emmanuel JUNG
M. Patrick DE LAPORTE
Mme Henriette POUYADE
Mme Marie-Noëlle DROUHIN
M. Jean-Luc ANDRE

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

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

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°2 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale 9

3. Rapport du Conseil de Surveillance 10

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 10

5. Comptes de l'exercice 2021 12

6. Ordre du jour et projets de résolutions 17

LA SCPI URBAN PIERRE 2 EN BREF

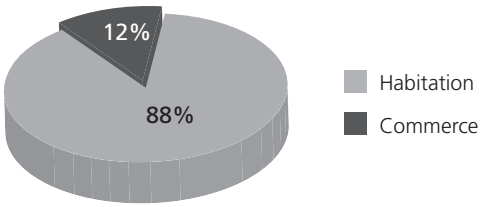
Situation au 31/12/2021

Date de création	21/03/2013
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	126 669
Nombre d'associés	1 675
Capital	51 531 483 €
Valeur de réalisation*	51 919 470 € (409,88 € par part)
Valeur de reconstitution*	62 943 862 € (496,92 € par part)
Actifs immobiliers	14
Surface du patrimoine	16 797 m² + 2 258 m² d'annexes
Nombre de logements	273 (du studio au T4)
Nombre de commerces	13
Nombre de places de parking	154
Nombre de locataires effectifs	280
Nombre de locataires cibles	286
Taux d'occupation financier moyen	94,4 %
Résultat par part	8,73 €
Dividende brut par part	8,80 €
Dividende net par part	8,77 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	2,03 €

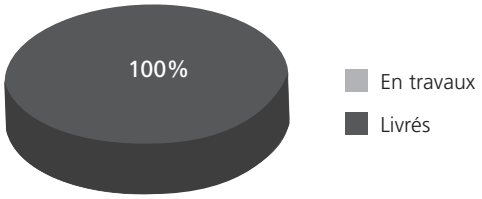
**Voir glossaire en fin de rapport*

Composition du patrimoine immobilier

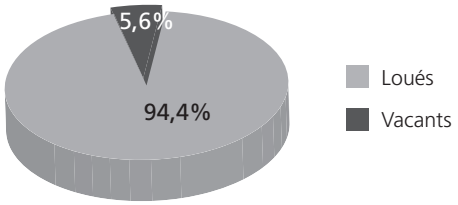
• Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales 2021)



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2021)



• Taux d'occupation financier



CHIFFRES CLES

	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 234 584	17,64	2 230 281	17,61
dont loyers	2 144 786	16,93	2 133 585	16,84
Charges	1 121 323	8,85	1 123 899	8,87
Résultat	1 113 261	8,79	1 106 382	8,73
Bénéfice distribuable	1 379 661	10,89	1 371 356	10,83
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	51 531 483	406,82	51 531 483	406,82
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	52 541 633	414,79	52 533 328	414,73
Immobilisations locatives	51 272 221	404,77	51 401 962	405,80
Dettes bancaires	-	-		-
Nombre de parts	**126 669**	-	**126 669**	-
Nombre d'associés	**1 667**	-	**1 675**	-
Capitalisation	**61 217 680**	-	**61 217 680**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	50 710 000	-	50 788 104	-
Valeur comptable	52 541 633	414,79	52 533 328	414,73
Valeur de réalisation	51 979 412	410,36	51 919 470	409,88
Valeur de reconstitution	63 005 855	497,41	62 943 862	496,92
Surface du patrimoine (m²)	16 798	-	16 797	-
Taux d'occupation financier (%)	93,0 %	-	94,4 %	-
Distribution				
Dividende ordinaire	1 114 687	8,80	1 114 687	8,80
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	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100 %	50 788 103,53 €
ETRANGER	-	-
Total	**100 %**	**50 788 103,53 €**

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	87 %	42 223 103,53 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	13 %	5 775 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00 %**	**47 998 103,53 €**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100 %	2 790 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100 %**	**2 790 000,00 €**

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2021 ET PERSPECTIVES 2022

L'année 2021 s'est clôturée sur les bases d'une reprise économique. En ligne avec les prévisions de la Banque de France, le Produit Intérieur Brut français a retrouvé le chemin de la croissance (6,7 % en moyenne en 2021) après une année de baisse en 2020. L'INSEE reste optimiste dans ses prévisions avec un taux de croissance de l'ordre de 3,6% pour l'année 2022.

Le rebond de l'économie française est portée par la levée des restrictions sanitaires pour de nombreux secteurs (loisirs, hébergement, restauration...) et des taux d'intérêts qui demeurent bas. Des indicateurs concrets tels que la baisse du nombre de demandeurs d'emploi, en recul de près d'un demi-million en 2021, témoignent de cette reprise économique.

Cependant, la guerre en Ukraine couplée aux conséquences de la crise sanitaire qui se traduisent par des tensions inflationnistes laissent planer un climat d'incertitudes quant aux évolutions des marchés.

Leurs impacts restent néanmoins contenus grâce à la reprise économique et aux mesures gouvernementales de soutien.

Le marché de l'immobilier, pour sa part, affiche une bonne dynamique confirmant les tendances amorcées en 2020. Avec 7,4 milliards € investis en 2021, le marché français de l'investissement en immobilier résidentiel enregistre un nouveau record, en hausse de +7 % sur un an.

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé.

Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant-crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entrainé une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Toulon et Pau ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +4,7% et +5.9% sur un an (source : l'observatoire des prix de l'immobilier).

Ainsi, les évènements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croitre. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

Ces villes moyennes, ont su développer des atouts pour attirer les citadins désirant améliorer leur cadre et confort de vie. Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Enfin, cette dynamique s'explique également par un marché du crédit restant avantageux. Malgré une légère remontée au début de l'année 2022, les taux d'emprunt se maintiennent à un niveau bas.

Ces dernières évolutions sont le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel et particulièrement du marché immobilier des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel, sont des forces du secteur.

RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE 2 est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.
La SCPI URBAN PIERRE 2 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres.
Concernant l'activité de l'année 2021, il y a eu 73 libérations d'appartement et 80 relocations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2021 est de 97.9%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 94.4%.
Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PIERRE 2 :

Impact sur les dividendes :
Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part est resté identique 2020 soit 8,80 €/part en 2021. Le report à nouveau est lui aussi resté stable et se situe à 2.03 €/part contre 2,09 €/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a pas été affecté par la crise sanitaire.
Impact sur les impayés :
Le montant des créances douteuses des locataires habitation au 31/12/2020 s'établit à 124 121,13 € en hausse de 17% par rapport à l'an dernier.
Les créances douteuses des locataires commerce ont quant à elles diminuées de 9,3%, ceci s'expliquant principalement par les reports de loyers accordés aux commerces de votre SCPI dans le cadre des accompagnements consentis afin de garantir leur pérennité.
Impact sur les relocations :
Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 94.4%, en hausse par rapport à celui de l'année précédente (93.0%). La crise sanitaire a dans l'ensemble eu les mêmes effets de décalage des congés et des relocations. Cette compensation a permis de préserver une occupation stable de votre patrimoine livré.

PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

La SCPI URBAN PIERRE 2 veillera à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et mettra tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

REGIME DE LA SCPI URBAN PIERRE 2

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE 2 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.
A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.
En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.
Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.
La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	1661 (1)	1675 (1)
Nombre de parts	126 669	126 669
Nouvelles parts souscrites (2)	-	-
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	51 531 482,58	51 531 482,58
Prime d'émission en euros	9 686 197	9 686 197
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	61 217 679,58	61 217 679,58

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions
(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 29/12/2014

MARCHÉ DES PARTS

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 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2019	-	-	-	N/S	126	-
2020	-	-	-	N/S	56	-
2021	56	-	-	N/S	90	-

** Hors décès et succession.*

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun investissement.

ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PIERRE 2 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 1 106 381,98€.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 1 114 687,20€.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale de distribuer le solde des dividendes en diminuant le compte de report à nouveau, qui sera porté à 256 668,50 €, soit 2,03 € par part.
En 2021, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 3991,32 € soit un montant par part 0.03 €.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 9 du présent document.

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2021

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
LILLE (59) - 1 place Sébastopol	08/06/2015	8	8
TOULON (83) - 1 rue Racine	07/01/2016	17	17
SAINT-BRIEUC (22) - 4 Bd Charner	27/04/2016	21	17
MARSEILLE (13) - 2 rue Adolphe Thiers	08/06/2016	15	15
LIMOGES (87) - 12 rue du Consulat	29/04/2016	18	18
DIJON (21) - 33 rue Berbisey	16/03/2016	26	25
BORDEAUX (33) - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/06/2016	32	32
TOULON (83) - 121, avenue Vauban	22/11/2016	18	18
ROUEN (76) - 15-17, rue verte	17/07/2017	11	10
GRENOBLE (38) - 5 cours Beriat	30/11/2016	22	22
CAGNES-SUR-MER (06) - 52, rue du Dr Mauran	11/04/2017	23	23
CAEN (14) - 2-4 place du Maréchal Foch	1re tranche : 13/12/2016 2e tranche : 17/01/2017	27	27
BLOIS (41) - 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	28/04/2017	39	39
PAU (64) - 6 rue Henri Faisans	04/04/2017	9	9
CAEN (14) - 7-9, rue du 11 novembre	17/01/2017	10*	10*
TOTAL (hors places de parking)		**286**	**280**

** Il s'agit de places de parking*

PATRIMOINE AU 31/12/2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PIERRE 2 est propriétaire de 14 actifs immobiliers :

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surfaces (m²) et annexes	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
LIMOGES - 12 rue du Consulat	28/11/2013	Résidentiel et commerces	1 158 m² (dont 118 m² de commerce) et 48 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 128 816
SAINT-BRIEUC - 4 Boulevard Charner	17/12/2013	Résidentiel et commerces	1 293 m² (dont 233 m² de commerce) et 29 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	357 164
LILLE - 1 place Sébastopol	23/12/2013	Résidentiel et commerces	487 m² (dont 195 m² de commerce) et 2 m² de balcons et 40 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 101 562
TOULON - 1 rue Racine	27/12/2013	Résidentiel et commerces	1 355 m² (dont 534 m² de commerce) et 38 m² de balcons et 16 m² de locaux annexes	2 735 000
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	27/12/2013	Résidentiel et commerces	728 m² (dont 202 m² de commerce) et 119 m² de jardins, terrasses et balcons	1 835 000
ROUEN - 15-17, rue Verte	29/09/2014	Résidentiel	563 m² et 28 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 094 908
TOULON - 121, avenue Vauban	05/08/2014	Résidentiel et commerces	1 042 m² (dont 185 m² de commerce) et 38,5 m² de balcons et 6 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 200 000
GRENOBLE - 5 cours Berriat	03/11/2014	Résidentiel et commerces	1 221 m² (dont 307 m² de commerce) et 18 m² de balcons et 66 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 380 000
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel et commerces	1 323 m² (dont 659 m² de commerce) et 87 m² de terrasses et 11 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	2 265 649
BLOIS – 33-39 Avenue du Maréchal Maunoury	22/12/2014	Résidentiel	2 117 m² et 105 m² de celliers et 56 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	1 209 033
PAU - 6, rue Henri Faisans	10/06/2015	Résidentiel	418 m² et 19 m² de balcons et 21 m² de cours	466 041
TOTAL			**11 705 m² (dont 2 200 m² de commerce) et 342 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 283 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur et 121 m² de locaux annexes**	**17 773 172**

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	30/12/2013	Résidentiel	1 977 m² et 120 m² de jardins et cours privatifs, et 73 m² de surface <à 1,8 m de hauteur	1 149 030
DIJON - 33 rue Berbisey	30/12/2013	Résidentiel	1 215 m² et 574 m² de jardins privatifs et 66 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	747 749
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Docteur Mauran	10/12/2014	Résidentiel	1 223 m² et 674 m² de terrasses, jardins et balcons et 4 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur	680 272
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	15/12/2014	Résidentiel	678 m²	287 971
TOTAL			**5 092 m² et 1 368 m² de terrasses, balcons, cours et jardins et 143 m² de surfaces <à 1,8 m de hauteur**	**2 865 022**

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2021	2 163 604 €	1 057 223 €	276 993 €	48,86 %

[1] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	1,46	1,80	2,28	2,10	2,09
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	6,30	9,60	9,40	8,80	8,80
Résultat de l'exercice	6,64	10,07	9,23	8,79	8,73
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,80	2,28	2,10	2,09	2,03

**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.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	13,91	-	17,41	-	17,11	-	17,05	-	17,08	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	*13,91*	*100 %*	*17,41*	*100 %*	*17,11*	*100 %*	*17,05*	*100 %*	*17,08*	*100 %*
CHARGES										
Commission de gestion	1,77	-	2,10	-	2,15	-	2,06	-	2,19	-
Autres frais de gestion	0,57	-	0,67	-	0,67	-	0,70	-	0,70	-
Charges locatives non récupérées	3,15	-	2,67	-	3,29	-	3,66	-	3,59	-
Sous total CHARGES EXTERNES	5,49	*39,5 %*	5,44	*31,3 %*	6,11	*35,7 %*	6,42	*37,7 %*	6,47	*37,9 %*
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	1,61	-	1,62	-	1,63	-	1,63	-	1,63	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	0,14	-	0,27	-	0,15	-	0,31	-	0,24	-
Sous total CHARGES INTERNES	1,75	*12,6 %*	1,89	*10,9 %*	1,78	*10,4 %*	1,94	*11,4 %*	1,87	*11%*
TOTAL DES CHARGES	*7,24*	*52,1 %*	*7,34*	*42,1 %*	*7,88*	*46,1 %*	*8,37*	*49,1 %*	*8,35*	*48,9%*
RESULTAT COURANT	*6,67*	*47,9 %*	*10,07*	*57,9 %*	*9,23*	*53,9 %*	*8,68*	*50,9 %*	*8,73*	*51,1%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges Exceptionnelles	0,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits Exceptionnels	-	-	-	-	-	-	0,11	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,03	*-0,2 %*	-	-	-	-	0,11	*0,6 %*	-	-
RESULTAT	*6,64*	*47,8 %*	*10,07*	*57,9 %*	*9,23*	*53,9 %*	*8,79*	*51,6 %*	*8,73*	*51,1 %*
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-6,30	-	-9,60	-	-9,40	-	-8,80	-	-8,80	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-6,28	-	-9,57	-	-9,37	-	-8,77	-	-8,77	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,34	-	0,47	-	-0,17	-	-0,01	-	-0,07	-
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION DE CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	1,80	-	2,28	-	2,10	-	2,09	-	2,03	-

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	63 140 515,00	0,00	63 140 515,00
+ Cessions d'immeubles	-	5 092,39	5 092,39
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-8 941 020,00	-	-8 941 020,00
- Achat d'immeubles et Usufruit (brut)	-20 591 725,00	-	-20 591 725,00
- Travaux de restauration	-33 584 744,32	-341 437,26	-33 926 181,58
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**23 025,68**	**-336 344,87**	**-313 319,19**

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 2021 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	3	1	-	-	6
Montant total des factures concernées TTC	83 719,85	10 620,00	119,90	-	17 467,05	111 926,80
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	7,45%	0,94%	0,01%	0%	1,55%	10,21%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021.
- **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	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	414,79	414,73	-0,02%
Valeur de réalisation / part	410,36	409,88	-0,12%
Valeur de reconstitution / part	497,41	496,92	-0,10%

FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	16,93 €
- Frais et charges déductibles	- 8,50 €
= Revenus fonciers nets	8,43 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	8,80 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 8,74 €

	31/12/2020			31/12/2021		
en Euros	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	49 774 341	47 670 000	47 670 000	50 110 686	47 998 104	47 998 104
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	3 465 740	-	-	3 471 129
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**49 774 341**	**47 670 000**	**51 135 740**	**50 110 686**	**47 998 104**	**51 469 233**
Autres Immobilisations	1 497 880	3 040 000	3 040 000	1 291 276	2 790 000	2 790 000
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**1 497 880**	**3 040 000**	**3 040 000**	**1 291 276**	**2 790 000**	**2 790 000**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	1 269 412	1 269 412	1 269 412	1 131 366	1 131 366	1 131 366
SOUS TOTAL	**1 269 412**	**1 269 412**	**1 269 412**	**1 131 366**	**1 131 366**	**1 131 366**
Commission de souscription	-	-	7 560 703	-	-	7 553 263
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	0	0	**7 560 703**	0	0	**7 553 263**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	52 541 633	51 979 412	63 005 855	52 533 328	51 919 470	62 943 862
Nombre de parts sociales au 31/12/2021	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669	126 669

INFORMATIONS RELATIVES À LA CONFORMITÉ 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 règlementation 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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.
Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société.

PREAMBULE

Afin d'aligner la législation française sur le droit européen, l'article 9 du PLF 2020 a modifié l'article 261 C-1-f du CGI afin d'étendre l'exonération de TVA prévue pour la gestion d'OPCVM à la gestion d'OPC présentant des caractéristiques similaires, dont les sociétés civiles de placement immobilier

Cette réforme permet de mettre fin à l'assujettissement à la TVA de certaines commissions et notamment pour votre SCPI, celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) demeure soumise à la TVA.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de mettre à jour les Statuts suite au changement de régime de TVA applicable aux commissions visées ci-après :

1. Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société.

Selon l'ancien dispositif, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique au titre des frais administratifs et des honoraires de gestion à votre SCPI d'un montant de 10,00 % HT des recettes locatives et des produits financiers des filiales, soit 12,00 % TTC (au taux de TVA en vigueur) sans que cette TVA ne soit intégralement récupérable pour la SCPI du fait qu'elle ne facture pas l'ensemble de ses loyers avec de la TVA.

En raison de l'exonération de TVA sur les honoraires correspondant à la gestion administrative de la SCPI, il est proposé de fixer le montant de la commission de gestion à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC.

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°–e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 30 novembre 2021 et le 24 février 2022 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE 2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

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 2021 et les perspectives 2022.

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.

Au titre de l'exercice 2021, le résultat de la SCPI URBAN PIERRE 2 s'élève à 1 106 381,98 €. Le total des acomptes sur dividendes distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 1 114 687,20 €. Le report à nouveau au terme de l'année 2021 sera ainsi porté à 256 668,50 € soit 2,03 €/part, soit un peu moins d'un trimestre de réserve.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale 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 24 février 2022
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, 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.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE 2 S.C.P.I.
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante: le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 25 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN PIERRE 2 S.C.P.I.
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE 2,

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 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 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
Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, 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 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 261 321,19 €.

Paris La Défense, le 25 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	2 865 022,00	3 040 000,00	2 865 022,00	2 790 000,00
Amortissements droits réels	-1 367 142,29	-	-1 573 746,41	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	49 774 341,47	47 670 000,00	50 110 686,34	47 998 103,53
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	51 272 221,18	50 710 000,00	51 401 961,93	50 788 103,53
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	51 272 221,18	50 710 000,00	51 401 961,93	50 788 103,53
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	261 037,65	261 037,65	275 923,07	275 923,07
Provisions pour dépréciation des créances	-111 269,24	-111 269,24	-141 753,60	-141 753,60
Autres créances	981 979,80	981 979,80	1 085 433,39	1 085 433,39
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	37 964,65	37 964,65	22 222,96	22 222,96
Créances Fiscales	10 504,15	10 504,15	7 217,44	7 217,44
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	933 511,00	933 511,00	1 055 992,99	1 055 992,99
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 131 748,21	1 131 748,21	1 219 602,86	1 219 602,86
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 570 018,59	1 570 018,59	1 536 112,48	1 536 112,48
SOUS-TOTAL 3	1 570 018,59	1 570 018,59	1 536 112,48	1 536 112,48
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 701 766,80	2 701 766,80	2 755 715,34	2 755 715,34
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-199 247,87	-199 247,87	-197 482,09	-197 482,09
Dettes d'exploitation	-181 933,74	-181 933,74	-251 063,14	-251 063,14
Dettes diverses	-1 051 173,07	-1 051 173,07	-1 175 803,96	-1 175 803,96
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-779,90	-779,90
Dettes Fiscales	-68 905,72	-68 905,72	-106 886,35	-106 886,35
Locataires créditeurs	-12 672,32	-12 672,32	-12 959,12	-12 959,12
Associés, dividendes à payer	-284 677,03	-284 677,03	-282 100,59	-282 100,59
Créditeurs divers	-684 918,00	-684 918,00	-773 078,00	-773 078,00
SOUS-TOTAL 4	-1 432 354,68	-1 432 354,68	-1 624 349,19	-1 624 349,19
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 432 354,68	-1 432 354,68	-1 624 349,19	-1 624 349,19
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	52 541 633,30	-	52 533 328,08	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	51 979 412,12	-	51 919 469,68

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	51 531 482,58	-	-	51 531 482,58
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	51 531 482,58	-	-	51 531 482,58
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	9 686 197,00	-	-	9 686 197,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 941 020,00	-	-	-8 941 020,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	745 177,00		-	745 177,00
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	266 399,75	-1 426,03	-	264 973,72
SOUS-TOTAL 3	266 399,75	-1 426,03	-	264 973,72
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	1 106 381,98	1 106 381,98
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-1 114 687,20	-1 114 687,20
Résultat de l'exercice 2020	1 113 261,17	-1 113 261,17	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-1 114 687,20	1 114 687,20	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 426,03	1 426,03	-8 305,22	-8 305,22
TOTAL GENERAL	52 541 633,30	-	-8 305,22	52 533 328,08

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2021

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	2 144 785,99	-	2 133 585,25	-
Charges facturées	42 327,37	-	49 332,87	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	14 711,69	-	30 018,94	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	2 201 825,05	-	2 212 937,06
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	42 327,37	-	49 332,87	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 225,56	-	47 868,30	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	133 444,78	-	106 039,33	-
Commissions et honoraires	64 562,87	-	61 367,20	-
Frais de contentieux	7 000,00	-	10 669,91	-
Impôts et taxes	233 110,93	-	228 831,24	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	505 671,51	-	504 108,85
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	1 696 153,54	-	1 708 828,21
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	18 930,40	-	17 343,49	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	1,93	-	0,92	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	18 932,33	-	17 344,41
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	261 321,19	-	276 992,71	-
Honoraires	41 228,77	-	41 728,84	-
Frais assemblée et de conseils	15 075,57	-	14 181,19	-
Services bancaires	451,83	-	842,74	-
Cotisations et contributions	12 111,67	-	11 947,71	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	206 604,12	-	206 604,12	-
Provisions pour créances douteuses	58 598,17	-	47 827,85	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	0,00	-
Autres charges	20 260,38	-	19 665,48	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	615 651,70	-	619 790,64
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-596 719,37	-	-602 446,23
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	13 827,00	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	13 827,00	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	13 827,00	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	1 113 261,17	-	1 106 381,98

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2021

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2018, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mise en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Evènements postérieurs à la clôture

Covid-19

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Crise Russie / Ukraine

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : ..... 19 738 885,66 €
- Agencements et installations : ..... 30 371 800,68 €
- Immobilisations incorporelles nettes : ..... 1 291 275,59 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 42 609,24 €
- Locataires douteux : ..... 233 313,83 €
- Provisions pour dépréciation des créances : .....-141 753,60 €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 22 222,96 €
- Créances fiscales : ..... 7 217,44 €
  - *dont prélèvement libératoire payé pour le compte des associés.* ..... *2 118,54* €
- Avance et acomptes versés : .....- €
- Débiteurs divers : .....1 055 992,99 €
  - *dont provision pour subvention à recevoir* .....- €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2021 est constituée de :

- Disponibilités en banque : .....1 536 112,48 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie .....197 482,09 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... 12 959,12 €
- Dettes fournisseurs..... 116 288,88 €

dont restant dû à la Société de Gestion : ..... *83 719,26* €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) .....134 774,26 €

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations..... 779,90 €
- Dettes fiscales .....106 886,35 €
- Associés ..... 282 100,59 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) .....641 572,88 €
- Autres dettes diverses ..... 131 505,12 €

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	-	1 535 075 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	7 404 215 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	745 177 €	-

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	2 865 022 €	-	-	2 865 022 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 778 265 €	-	5 092 €	17 773 172 €
Agencements et installations	30 095 297 €	275 504 €	-	30 371 801 €
Honoraires assistances sur travaux	1 899 780 €	65 933 €	-	1 965 713 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-1 367 142 €	-206 604 €	-	-1 573 746 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-111 269 €	-47 828 €	17 343 €	-141 754 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2021, aucune plus et moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2021, il n'y a pas de produits constatés d'avance.

Report à nouveau avant affectation du résultat : .....264 973,72 €

Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : ..... 1 106 381,98 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : .....836 015,40 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2022 s'est élevé à : ..... 278 671,80 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .....256 668,50 €

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'a aucun engagement hors bilan.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : .....2 133 585,25 €
- les charges et taxes refacturées : .....49 332,87 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 30 018,94 €
- les transferts de charges : ..... -€

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à : . -€

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 49 332,87 €
  - *dont charges récupérables : ..... 5 108,07 €*
  - *dont taxes récupérables : ..... 44 224,80 €*
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ... 47 868,30 €
- les gros travaux et réparations : ..... -€
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 406 907,68 €
  - *dont taxes non récupérables : ..... 228 831,24 €*
  - *dont les honoraires de relocation : ..... 43 786,20 €*
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées... 106 039,33 €*
  - *dont frais d'actes et de contentieux .....10 669,91 €*
  - *dont honoraires et commissions ..... 17 581,00 €*

Produits d'exploitation
Ils sont constitués par :
- les reprises des provisions pour créances douteuses : ..... 17 343,49 €
- les autres produits : ..... 0,92 €

Charges d'exploitation
Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 : .....276 992,71 €
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à :
- frais de souscription : ..... -€

Les diverses charges d'exploitation, soit 89 128,22€, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . .11 728,84€
- de frais d'actes et contentieux . . . . . -€
- des honoraires divers . . . . . .30 000,00€
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel...) . . . . . .8 720,94€
- de frais postaux . . . . . 5 586,25€
- de services bancaires . . . . . 842,74€
- du coût du dépositaire. . . . . .11 095,88€
- de la cotisation AMF . . . . . 441,83€
- de la CFE. . . . . 410,00€
- des jetons de présence . . . . . .6 000,00€
- des pertes sur créances irrécouvrables . . . . . -€
- de la TVA non récupérable . . . . . .13 537,59€
- des charges de gestions courantes. . . . . 1,89€

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : . . . . . .206 604,12€
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : . . . . . .47 827,85€
- la dotation pour risques et charges, soit : . . . . . -€

Produits et charges exceptionnels

Au 31 décembre 2021, le résultat exceptionnel est de - €, décomposé comme suit :

Produits exceptionnels de la Société . . . . . - €

Charges exceptionnelles de la Société . . . . . - €

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations corporelles

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisation locatives en 2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Travaux 2021	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	Droits
LIMOGES - 12 rue du Consulat	2 128 816	5 366 127	-	3 237 311	5 366 127	-	3 237 311	5 366 127	-	-
SAINT-BRIEUC - 4 Bd Charner	357 164	3 772 047	-	3 414 883	3 772 047	339 718	3 754 601	4 111 765	-	-
LILLE - 1 place Sébastopol	1 101 562	2 272 344	-	1 170 782	2 272 344	-	1 170 782	2 272 344	-	-
TOULON - 1 rue Racine	2 735 000	5 834 434	-	3 099 434	5 834 434	-	3 099 434	5 834 434	-	-
MARSEILLE - 2 rue Adolphe Thiers	1 835 000	3 764 715	1 809	1 931 524	3 766 524	-	1 931 524	3 766 524	-	-
ROUEN - 15-17, rue verte	1 094 908	3 135 478	1 537	2 042 107	3 142 107	1 719	2 043 826	3 138 734	-	-
TOULON - 121, avenue Vauban	2 200 000	5 176 333	-	2 976 333	5 176 333	-	2 976 333	5 176 333	-	-
GRENOBLE - 5 cours Beriat	2 380 000	5 559 753	-	3 179 753	5 559 753	-	3 179 753	5 559 753	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	2 265 649	5 039 332	-	2 773 683	5 039 332	-	2 773 683	5 039 332	-	-
BLOIS - Avenue du Maréchal Maunoury	1 209 033	7 956 302	-	6 747 269	7 956 302	-	6 747 269	7 956 302	-	-
PAU - rue Henri Faisans	466 041	1 888 804	-	1 422 763	1 888 804	-	1 422 763	1 888 804	-	-
TOTAL	**17 773 172**	**49 765 670**	**3 346**	**31 995 844**	**49 774 108**	**341 437**	**32 337 281**	**50 110 453**	**47 998 104**	**3 278 619**

Immobilisations incorporelles (valeurs brutes)

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisation locatives en 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Total immobilisation locatives en 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2021	Total immobilisation locatives en 2021	Valeur vénale hors droits	droits
BORDEAUX - 19-21, rue Paul Louis Lande	1 149 030	1 149 030	-	1 149 030	1 149 030	-	1 149 030	-	-
DIJON - 33 rue Berbisey	747 749	747 982	-	747 982	747 982	-	747 982	-	-
CAGNES-SUR-MER - 52, rue du Dr Mauran	680 272	680 272	-	680 272	680 272	-	680 272	-	-
CAEN - 2-4 place du Maréchal Foch	287 971	287 971	-	287 971	287 971	-	287 971	-	-
TOTAL	**2 865 022**	**2 865 255**	0	**2 865 255**	**2 865 255**	**0**	**2 865 255**	**2 790 000**	**192 510**

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.

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Assemblée générale ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée générale extraordinaire

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2021

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 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées

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 RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

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

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 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 2021 : . . . . . 1 106 381,98 €
• Report à nouveau des exercices antérieurs :. . . . . 264 973,72 €
• Total Bénéfice distribuable : . . . . . 1 371 355,70 €
A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 1 114 687,20 € et le solde au report à nouveau soit 256 668,50 €

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :
• la valeur comptable de 52 533 328,08 € soit 414,73 € par part,
• la valeur de réalisation de 51 919 469 € soit 409,88 € par part,
• la valeur de reconstitution de 62 943 862 € soit 496,92 € par part.
Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide d'allouer pour l'exercice 2022 une enveloppe de 6 000 € au Conseil de Surveillance, qui sera répartie au prorata de la présence de ses membres. Cette indemnité sera versée sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – 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 prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIEME RÉSOLUTION - Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial[1] de la Société de gestion, autorise la modification des Statuts portant sur les conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°–e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10% HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. Durant une période d'une durée totale de 20 à 24 mois, nécessaire à l'acquisition du patrimoine et à la réalisation des travaux de rénovation des premiers actifs acquis au 2nd semestre 2013, ces 2 phases se chevauchant, les recettes locatives de la société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement jusqu'à la location complète du patrimoine immobilier. Au cours de cette période, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 EUROS HT par trimestre. Toutefois, en cas d'indisponibilité de l'assiette, constituée des revenus financiers et locatifs de la SCPI, la Société de Gestion pourra différer la facturation et le paiement de cette commission de gestion et permettre ainsi d'assurer le bon fonctionnement de la SCPI. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]	**b. Commission de Gestion :** Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°–e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]

Le reste de l'article est inchangé.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que cette modification est applicable depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime de TVA applicable à ladite commission.

DIXIEME RÉSOLUTION – 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 prévue par la loi.

(1) le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 9 du présent rapport annuel.

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.
Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL). Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).
Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

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

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers additionnés des indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

Valeur comptable

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

Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99