

SCPI URBAN PATRIMOINE 2



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°11-37 de l'AMF en date du 18/10/2011
« Scellier BBC »

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 PATRIMOINE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « Scellier BBC ». La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles neufs ou assimilés répondant aux critères de performance énergétique du label « BBC » (Bâtiments Basse Consommation).

Visa AMF sur la note d'information : n° 11-37 du 18/10/2011

Date de création : 24/10/2011

Date d'expiration : 23/10/2026

Numéro RCS : Paris 537 468 779

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Pawel WALECKI

M. Alain GRANGE-CABANE

M. Laurent MARECHAL

M^{me} Odile OLLIER

M^{me} Carole SAVARY

M^{me} Fabienne CRAYSSAC

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA 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

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PATRIMOINE 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	9
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	13

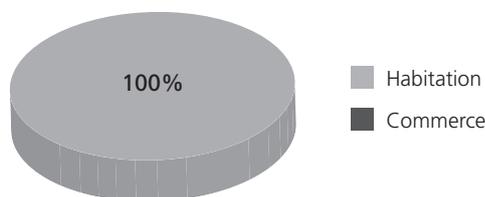
LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2014

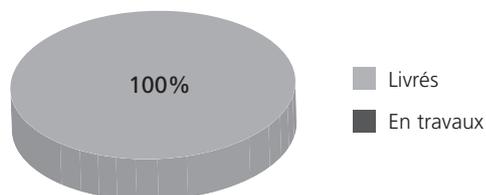
Date de création	24/10/2011
Régime	Scellier BBC intermédiaire
Nombre de parts	23 477
Nombre d'associés	173
Capital statuaire	9 942 509 €
Valeur de réalisation	9 810 747,39 €
Valeur de reconstitution	11 821 378,03 €
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	2 303 m ²
Nombre de logements	33 (du T1 au T4)
Nombre de locataires effectifs	33
Nombre de locataires cibles	33
Taux d'occupation moyen	100%
Taux d'occupation financier (TOF)	100%
Résultat par part	3,12 €
Dividende brut par part	2,60 €
Dividende net par part	2,46 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	0,52 €

Composition du patrimoine immobilier

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



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en surface)



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

Compte de résultat				
Produits	20 459	1	173 715	7
dont loyers	-	-	172 591	-
Charges	54 203	2	100 484	4
Résultat	-33 744	-1	73 231	3,12
Bénéfice distribuable	-	-	73 231	3,12

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	10 048 156	428	9 942 510	424
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 048 156	-	9 942 510	-
Immobilisations locatives	-	-	9 823 408	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 477	-	23 477	-
Nombre d'associés	173	-	173	-
Capitalisation	11 411 470	-	11 578 824	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	8 305 033	-	9 549 440	-
Valeur comptable	10 072 525	429,04	10 084 715	429,56
Valeur de réalisation	9 783 025	416,71	9 810 747	417,89
Valeur de reconstitution	11 699 607	498,34	11 821 378	503,53
Surface du patrimoine (m ²)	2303	-	2303	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	100%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	61 040	2,60
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	9 549 440,00 €
Total	100%	9 549 440,00 €

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	9 549 440,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	9 549 440,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2014 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 puisqu'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 dépassait 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. Cependant, 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 elle vu le niveau de la demande tirer les prix à la hausse.

Ainsi, 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 avec 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 de crédit 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, et 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.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

L'augmentation de capital de votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2, ouverte le 04/11/2011, s'est clôturée le 31/12/2012. Au cours de l'exercice 2014, aucune demande de remboursement ou de retrait n'est parvenue à la SCPI.

Dans le courant de l'année 2014, l'intégralité du patrimoine détenu par la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a été livrée :

- L'actif de Bordeaux, acquis fin octobre 2012 a été livré le 23 janvier 2014. L'ensemble développe une surface de 1 375 m² dont 1 037 m² de surface habitable. L'immeuble bénéficie du label Promotelec performance, mention BBC Effinergie.

L'intégralité des 15 lots détenus par la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a été louée en moins de 6 mois

- L'actif de Sète, acquis fin juin 2013 a été livré le 16 avril 2014. A ce jour les 3 logements détenus par la SCPI sont loués.

- L'actif d'Avignon quant à lui, acquis fin juin 2013, a été livré le 5 juin 2014. L'ensemble développe une surface totale de 782 m² et bénéficie du label BBC rénovation 2005. L'intégralité des 15 logements détenus par la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a été louée en 3 mois.

En parallèle, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a perçu durant l'exercice 2014, ses revenus fonciers issus de la mise en location des 3 immeubles livrés.

Ainsi, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a pu procéder aux premiers versements de l'acompte sur dividende au terme du 3^e trimestre 2014 et du 4^e trimestre 2014.

PERSPECTIVES 2015 DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie. L'intégralité de son patrimoine est livrée et louée.

La SCPI URBAN PATRIMOINE 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 le meilleur possible.

LE REGIME DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

URBAN PATRIMOINE 2 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septuagies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complété par la loi de finance pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finance pour 2011.

Pour les souscriptions réalisées en 2011, le taux de réduction d'impôt était fixé à 22 %.

A compter du 1^{er} janvier 2012, au regard des modifications résultant des articles 75 et 83 de la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011 (loi de finance pour 2012), le taux de réduction d'impôt offert par le dispositif « Scellier BBC » (Bâtiment Basse Consommation), codifié à l'article 199 septuagies du Code Général des Impôts, était fixé à 13%, pour les souscriptions réalisées en 2012.

Dans l'hypothèse d'un investissement « Scellier BBC » réalisé par le biais d'une SCPI, au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne pouvait excéder la somme de 300 000 Euros.

Le dispositif « Scellier intermédiaire » donne droit à des avantages fiscaux complémentaires à condition que les logements acquis soient loués dans le secteur intermédiaire.

Ces avantages complémentaires prennent la forme :

- Pour les souscriptions réalisées en 2011, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,67% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, au-delà des 9 ans minimum soit 5% au total ;
- Pour les souscriptions réalisées en 2012, d'une réduction d'impôt supplémentaire de 1,33% par an par période de location supplémentaire de 3 ans, au-delà des 9 ans minimum soit 4% au total ;
- D'une déduction spécifique de 30% au titre des revenus fonciers bruts imposables, quelle que soit l'année de souscription.

CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014
Nombre d'associés	173	173
Nombre de parts	23 477	23 477
Mouvement de parts*	0	0
Capital social en euros	10 048 156	9 942 510
Prime d'émission en euros	1 636 314	1 636 314
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 684 470	11 578 824

* L'augmentation de capital ouverte à la souscription du public a été clôturée le 31/12/2012

LE 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2014	-	0 %	0 %	-	-	-

* Hors décès et succession.

LE PATRIMOINE AU 31/12/2014

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date acquisition	Affectation	Surface en m ²	Prix acquisition	Acomptes sur VEFA au 31/12/2014	Total immobilisations en 2014
Bordeaux - 7 rue de la Merci	24/10/2012	Résidentiel	1 375	N/A	5 676 704	5 676 704
Avignon - 6 - 8 rue Violette	24/06/2013	Résidentiel	782	972 104	N/A	972 104
Sète - 41 bis quai Bosc	28/06/2013	Résidentiel	146	N/A	729 214	729 214
TOTAL 2014			2 303	972 104	6 405 918	7 378 022

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

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2014, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

ARBITRAGES EN 2014

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

Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans, assorti, afin de bénéficier des avantages fiscaux complémentaires offerts par le dispositif « Scellier intermédiaire », d'un engagement de location complémentaire de 3 ans.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2014

Les immeubles de Bordeaux (15 appartements), de Sète (3 appartements) et d'Avignon (15 appartements) sont loués intégralement.

DISTRIBUTION

Durant l'exercice 2014, les revenus fonciers perçus ont permis de couvrir les charges fixes de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2.

Grâce à la réduction de capital, approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2014, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a été en mesure de distribuer son premier acompte sur dividende au terme du 3^e trimestre 2014, conformément à ce qui était prévu.

Depuis, les associés de la SCPI ont également perçu un acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2014.

ASSEMBLEE GENERALE

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2011		EXERCICE 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014	
	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	-	-	-	-	-	-	7,35	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,14	-	2,50	-	0,87	-	0,05	-
TOTAL DES REVENUS	0,14	100,00%	2,50	100,00%	0,87	100,00%	7,40	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-1,27	-	-3,06	-	-0,87	-	-0,90	-
Autres frais de gestion	-1,25	-	-1,07	-	-1,41	-	-2,50	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-0,03	-	-0,88	-
Sous total CHARGES EXTERNES	2,52	N/S	-4,13	N/S	-2,31	N/S	-4,28	-57,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	-2,52	-	-4,13	-	-2,31	-	-4,28	-57,8%
RESULTAT COURANT	-2,38	-	-1,63	-	-1,44	-	3,12	42,2%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,60	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	2,46	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,38	-	-1,63	-	-1,44	-	0,52	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,38	-	-3,06	-	-4,50	-	0,52	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2014	172 591 €	100 484 €	58,22%

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-2,38	-3,06	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	2,60
Résultat de l'exercice	-2,38	-1,63	-1,44	3,12
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,38	-3,06	-4,50	0,52

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	11 684 470 €	2014	11 578 824 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 506 299 €	-	-1 506 299 €
- Achat d'immeubles	-8 557 707 €	-1 265 701 €	-9 823 408 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 620 465 €	-1 371 348 €	249 117 €

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	13 674,88	-	5 100,00	-	8 574,88
Dettes d'immobili- sations	22 095,60	-	22 095,60	-	-
TOTAL	35 770,48	-	27 195,60	-	8 574,88

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la même méthode que les années précédentes.

- **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	429,04	429,56	0,12%
Valeur de réalisation / part	416,71	417,89	0,28%
Valeur de reconstitution / part	498,34	503,53	1,04%

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	8 557 707	8 268 207	8 268 207	9 823 408	9 549 440	9 549 440
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	512 629	-	-	592 065
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	8 557 707	8 268 207	8 780 836	9 823 408	9 549 440	10 141 505
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	1 514 818	1 514 818	1 514 818	261 307	261 307	261 307
SOUS TOTAL	1 514 818	1 514 818	1 514 818	261 307	261 307	261 307
Commission de souscription	-	-	1 403 953	-	-	1 418 565
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 403 953	-	-	1 418 565
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 072 525	9 783 025	11 699 607	10 084 715	9 810 747	11 821 378
Nombre de parts sociales au 31/12/2013	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale après distribution en 2013 du solde du dividende 2012.	429,04	416,71	498,34	429,56	417,89	503,53

LA FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	7,15 €
- Frais et charges déductibles	-2,12 €
= Revenus fonciers nets	5,03 €
Produits financiers	0,06 €
Rappel Dividendes	2,60 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 3,12 €

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 18 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 l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine ainsi que les comptes 2014 et perspectives 2015.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a constaté la livraison et la mise en location de la totalité de son patrimoine, en centre-ville de Bordeaux, Sète et Avignon.

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 73 230,80 €.

Le 1^{er} acompte sur dividende a été distribué au terme du 3^e trimestre 2014. La distribution d'acomptes sur dividende s'est poursuivie sur le trimestre suivant.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2014 s'élève à 61 040,20 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2014 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 12 190,61 € soit 0,52 € par part.

Dans un souci d'économie pour la SCPI, 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 conseils de surveillance et assemblées générales, par voie électronique. Le Conseil de Surveillance invite donc les associés de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 à transmettre leur autorisation à la Société de Gestion dans les meilleurs délais.

Au terme de ce 4^{ème} exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Les membres sortants du Conseil de Surveillance, qui se représentent à votre suffrage, sollicitent à nouveau votre confiance pour les trois prochains exercices.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2014, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 18 mars 2015

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

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 PATRIMOINE 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 PATRIMOINE 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 12 octobre 2011. 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'arrêté 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 18 mai 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

URBAN PATRIMOINE 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 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 titre des commissions de gestion, le montant comptabilisé en charges en 2014 s'élève à 21 164,68 €.

Paris La Défense, le 18 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 bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	3 043 193	2 892 799	9 823 408	9 549 440
Immobilisations en cours	5 514 514	5 375 408	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	8 557 707	8 268 207	9 823 408	9 549 440
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	23 434	23 434	5 215	5 215
Autres créances	-	-	31 308	31 308
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-300	-300
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 400 000	1 400 000	280 000	280 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	349 249	349 249	75 474	75 474
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	-	- 22 372	- 22 372
Dettes d'exploitation	- 19 108	- 19 108	- 28 057	- 28 057
Dettes diverses	- 238 757	- 238 757	- 79 960	- 79 960
TOTAL II	1 514 818	1 514 818	261 307	261 307
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	10 072 525	-	10 084 715	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	9 783 025	-	9 810 747

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2014

	Situation de clôture 31-déc.-13	Affectation résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-14
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-	-
Capital en cours de souscription	10 048 156	-	-105 647	9 942 510
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	1 636 314	-	-	1 636 314
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 506 299	-	-	-1 506 299
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-71 902	-33 744	105 646,5	-
Résultat de l'exercice	-33 744	33 744	73 231	73 231
Acomptes sur distribution	-	-	-61 040,2	-61 040
TOTAL GENERAL	10 072 525	-	12 191	10 084 715

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2014

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	-	172 591
Charges facturées	-	327
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-69
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	65 060	-
Autres produits	-	3
Total des produits d'exploitation	65 060	172 852
Produits financiers		
Produits financiers	20 457	1 190
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	20 457	1 190
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	85 517	174 042
Solde débiteur = perte	33 744	-
TOTAL GÉNÉRAL	119 261	174 042

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2013	Exercice N 31 décembre 2014
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	327
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	615	20 315
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	20 457	21 165
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	65 058	-
Diverses charges d'exploitation	33 131	58 704
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	300
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	119 261	100 811
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES	119 261	100 811
Solde créditeur = bénéfice	-	73 231
TOTAL GÉNÉRAL	119 261	174 042

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 3% des loyers potentiels à compter de la 5^e 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 : 7 453 091,92 €
- Agencement et installation : 2 370 316,00 €

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 autres créances correspondent essentiellement aux prélèvements forfaitaires libératoires et aux provisions de charges en attente des redditions.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2014 est constituée de :

- Certificats de dépôt : 280 000,00 €
- Intérêts courus : 8,17 €
- Disponibilités en banque : 75 465,67 €

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 22 372 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 10 485 €
- Dettes fournisseurs 13 675 € (dont restant dû à la Société de Gestion : €) - €
- Dettes fiscales 15 000 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions 329 €
- Dividendes du 4^e trimestre 31 694 €
- Dettes sur immobilisations 22 096 €
- Dettes divers 356 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 14 382 €

Etat de l'actif immobilisé

	31/12/2013	Entrées	Sorties	Reclassement	31/12/2014
Immobilisations incorporelles					
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles					
Terrains et constructions locatives	3 043 193 €	319 880 €	-	6 460 336 €	9 823 408 €
Immobilisation en cours	5 514 514 €	945 822 €	-	-6 460 336 €	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-	-
Immobilisations financières					
Immobilisation financières	-	-	-	-	-
	8 557 707 €	1 265 701 €	-	-	9 823 408 €

Etat des amortissements et provisions

	31/12/2013	Dotations	Reprises	Reclassement	31/12/2014
Immobilisations corporelles					
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-	-
Créances					
Créances douteuses	-	-	-	-	-
Provisions					
Pour risques	-	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PATRIMOINE 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	1 636 314 €	
Frais constitution	-	2 053 €
Frais acquisitions	-	152 908 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 351 338 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	130 015 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 172 521,69 €
- les charges et taxes refacturées : 327,37 €
- les produits financiers : 1 189,94 €

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 : 327,37 €
 - dont charges récupérables : 327,37 €
 - dont taxes récupérables : 0 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 0 €
- les gros travaux et réparations : 0 €
- le poste « autres charges immobilières » : 20 314,64 €
 - dont taxes non récupérables : 15 000,00 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12% TTC des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2014 ressort à : 73 230,81 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 29 346,25 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2015 s'est élevé à : 31 693,95 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 12 190,61 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance n'a été provisionné sur l'exercice.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

Les diverses charges d'exploitation, soit 33 130,99 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 6 217,20 €
- de frais d'actes et contentieux 1 266,84 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trim....) 12 896,63 €
- des honoraires divers 35 895,30 €
- de frais postaux 0 €
- de services bancaires (commission caution) 0 €
- de la TVA non récupérable 0 €
- des jetons de présence 0 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants, à compter de la 5^{ème} année, soit 0 €,
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 300 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2013	Travaux 2014	Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2014	Total immobilisations au 31/12/2014	Valeur vénale hors droits	Droits
Bordeaux - 7 rue de la Merci	N/A	4 881 894,00	794 810,00	5 676 704,00	5 676 704,00		
Avignon - 6 - 8 rue Violette	972 104,00	2 071 088,60	374 297,40	2 445 386,00	3 417 490,00		
Sète - 41 bis quai Bosc	N/A	632 619,99	96 593,93	729 213,92	729 213,92		
Total	972 104,00	7 585 602,59	1 265 701,33	16 436 906,51	9 823 407,92	9 549 440,00	592 065,28

5. ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2014
- Approbation des conventions réglementées
- Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance
- Affectation et répartition des résultats de l'exercice 2014
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société
- Indemnité du Conseil de Surveillance
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2014

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 des résultats 2014 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

DEUXIEME RÉOLUTION – Approbation 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 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.

CINQUIEME RESOLUTION – Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014 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 2014 73 230,80 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs 0 €
- Total Bénéfice distribuable 73 230,80 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 61 040,20 € et le solde au report à nouveau soit 12 190,61 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 2,60 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIEME RESOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (429,56 €), la valeur de réalisation (417,89 €) et la valeur de reconstitution (503,53 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PATRIMOINE 2 au 31 décembre 2014.

SEPTIEME RESOLUTION – Indemnité 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.

HUITIEME RESOLUTION – Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

NEUVIEME RESOLUTION – 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.

ANNEXE – URBAN PATRIMOINE 2

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jean Luc BRONSART
- Monsieur Pawel WALECKI
- Monsieur Alain GRANGÉ-CABANE
- Monsieur Laurent MARECHAL
- Madame Odile OLLIER
- Madame Carole SAVARY
- Madame Fabienne CRAYSSAC

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

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

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PATRIMOINE 2
1	Jean Luc BRONSART	Investisseur Privé	21
2	Alain GRANGÉ-CABANE	Président Exécutif	140

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

	NOM	Activité / Profession	Nb parts détenues dans URBAN PATRIMOINE 2
3	William WISSOCQ	Ingénieur	32
4	Carole HAEBERLE	Enseignante	80
5	Albane DE MONTZEY	Retraité	170
6	Jean Luc GASTECHELLE	Médecin	360
7	Denis FOYER	Médecin	28

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'Autorité 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°11-37 en date du 18/10/2011



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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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