

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 2016



Urban Premium



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

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

■ La SCPI

URBAN PATRIMOINE 2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du régime fiscal « Scellier BBC ».

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 neufs ou assimilés répondant aux critères de performance énergétique du label « BBC » (Bâtiments Basse Consommation).

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principal non meublé d'un locataire pour une durée de 9 ans, assortie, d'un engagement complémentaire de 3 ans.

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

Date de création : 24/10/2011

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. Alain GRANGÉ-CABANE

M^{me} Carole HAEBERLE

M. William WISSOCQ

M. Jean Luc GASTECELLE

M. Denis FOYER

M. Sébastien MOULIS

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par
M. Malcolm MCLARTY
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS
LA DEFENSE

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

www.urban-premium.com

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 2016	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

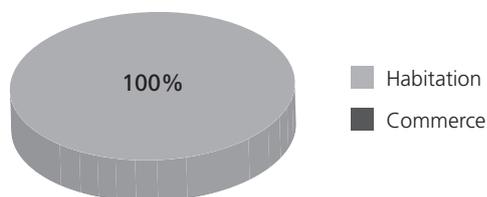
LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2016

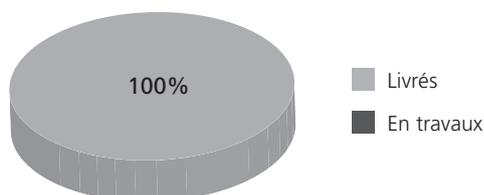
Date de création	24/10/2011
Régime	Scellier BBC intermédiaire
Nombre de parts	23 477
Nombre d'associés	173
Capital statuaire	9 942 509 €
Valeur de réalisation*	9 835 634,12 €
Valeur de reconstitution*	11 931 152,41 €
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 898 m ² + 444 m ² d'annexes
Nombre de logements	33 (du T1 au T4)
Nombre de locataires effectifs	30
Nombre de locataires cibles	33
Taux d'occupation financier (TOF)	98,84%
Résultat par part	6,73 €
Dividende brut par part	6,94 €
Dividende net par part	6,84 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	1,55 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2016)

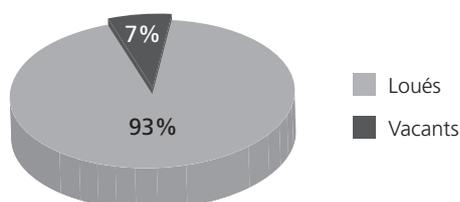
• Typologie d'actifs



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



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



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

Compte de résultat				
Produits	274 281	12	291 633	12
dont loyers	267 932	11	267 972	11
Charges	96 515	4	133 575	6
Résultat	177 766	8	158 059	7
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	9 942 510	424	9 942 510	424
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 114 228	-	10 109 356	-
Immobilisations locatives	9 893 722	-	9 893 722	-
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 477	-	23 477	-
Nombre d'associés	174	-	173	-
Capitalisation	11 578 824	-	11 578 824	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	9 620 000	-	9 620 000	-
Valeur comptable	10 114 228	430,81	10 109 356	430,61
Valeur de réalisation	9 840 506	419,16	9 835 634	418,95
Valeur de reconstitution	11 936 689	508,44	11 931 152	508,21
Surface du patrimoine (m ²)	1 927	-	1 898	-
Taux d'occupation financier (%)	100%	-	98,84%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	148 609	6,33	162 930	6,94
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%	9 620 000,00 €
Total	100%	9 620 000,00 €

Valeur vénale par types d'actifs :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	9 620 000,00 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	9 620 000,00 €

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2016 PERSPECTIVES 2017

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

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

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

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

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

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

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2017 conservent toutes leur attractivité.

Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2018.

A noter que pour les années suivantes, les réductions d'impôts seront prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie et est livrée de l'intégralité de son patrimoine.

La SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a continué à procéder aux versements des acomptes sur dividendes à ses associés tout au long des trimestres et continuera cette politique en 2017.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

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 élevé.

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 septuagésimes 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 septuagésimes 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 3ans ; 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.

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôt obtenues antérieurement. La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de la date de souscription.

LE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016
Nombre d'associés	174	173
Nombre de parts	23 477	23 477
Mouvement de parts*	-	-
Capital social en euros	9 942 510	9 942 510
Prime d'émission en euros	1 636 314	1 636 314
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 578 824	11 578 824

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

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

ARBITRAGES 2016

En 2016, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 n'a réalisé aucun arbitrage. Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuagésimes 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, assortie, 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 2016

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
BORDEAUX (33) – 7, rue de la Merci	23/01/2014	15	14
AVIGNON (84) – 6-8, rue Violette	05/06/2014	15	14
SETE (34) – 41 bis, quai de Bosc	16/04/2014	3	2
TOTAL		33	30

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 158 058.52 €.

La distribution des acomptes sur dividende s'est poursuivie sur l'ensemble de l'année 2016.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève à 162 930.38 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 36 475.05 €, soit 1,55 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date acquisition	Affectation	Surface en m ²	Prix VEFA au 31/12/2016	Prix acquisition
Bordeaux - 7 rue de la Merci	24/10/2012	Résidentiel	1 053 m ² et 322 m ² de terrasses, loggias et celliers	5 732 534.00	N/A
Avignon - 6 - 8 rue Violette	24/06/2013	Résidentiel	717 m ² et 89 m ² de terrasses, loggias et balcons 3 places de parking	N/A	972 104
Sète - 41 bis quai Bosc	28/06/2013	Résidentiel	128 m ² et 33 m ² de terrasses et balcons 3 places de parking	743 698	N/A
TOTAL 2016			1 898 m² et 444 m² de surfaces annexes 6 places de parking	6 476 232	972 104

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 2012		EXERCICE 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-	-	7,35	-	11,46	-	11,41	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,50	-	0,87	-	0,05	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	2,50	100,00%	0,87	100,00%	7,40	100,00%	11,47	100,00%	11,41	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-3,06	-	-0,87	-	-0,90	-	-1,46	-	-1,45	-
Autres frais de gestion	-1,07	-	-1,41	-	-2,50	-	-1,34	-	-1,35	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-0,03	-	-0,88	-	-1,10	-	-1,92	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-4,13	N/S	-2,31	N/S	-4,28	-57,8%	-3,89	-33,9%	-4,72	-41,3%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	0,02	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	0,02	0,2%
TOTAL DES CHARGES	-4,13	-	-2,31	-	-4,28	-57,8%	-3,89	-33,9%	-4,69	-41,1%
RESULTAT COURANT	-1,63	-	-1,44	-	3,12	42,2%	7,57	66,1%	6,72	58,9%
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-								
RESULTAT COMPTABLE	-1,63	-	-1,44	-	3,12	42,2%	7,57	66,1%	6,72	58,9%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	2,60	-	6,33	-	6,94	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	2,46	-	6,19	-	6,84	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,63	-	-1,44	-	0,52	-	1,24	-	-0,22	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-3,06	-	-4,50	-	0,52	-	1,76	-	1,55	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	267 972 €	109 913 €	41,02%

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	11 578 824 €	-	11 578 824 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 505 942 €	-	-1 505 942 €
- Achat d'immeubles	-9 893 722 €	-	-9 893 722 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	179 159 €	-	179 159 €

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-2,38	-3,06	-	0,52	1,76
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	2,60	6,33	6,94
Résultat de l'exercice	-1,63	-1,44	3,12	7,57	6,73
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-3,06	-4,50	0,52	1,76	1,55

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

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 2016 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	12 998,90	-	4 500	-	8 498,90
Dettes d'immobilisations	3 783,15	-	-	3 783,15	-
TOTAL	16 782,05	-	4 500	3 783,15	8 498,90

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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 2016.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

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

En euros	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2015/2016
	Valeurs après distribution en 2016 du solde du dividende 2015		
Valeur comptable / part	430,81	430,61	-0,05%
Valeur de réalisation / part	419,16	418,95	-0,05%
Valeur de reconstitution / part	508,44	508,21	-0,05%

en Euros	2015			2016		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	9 893 722	9 620 000	9 620 000	9 893 722	9 620 000	9 620 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	663 780	-	-	663 780
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	9 893 722	9 620 000	10 283 780	9 893 722	9 620 000	10 283 780
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	220 506	220 506	220 506	215 634	215 634	215 634
SOUS TOTAL	220 506	220 506	220 506	215 634	215 634	215 634
Commission de souscription	-	-	1 432 403	-	-	1 431 738
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 432 403	-	-	1 431 738
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	10 114 228	9 840 506	11 936 689	10 109 356	9 835 634	11 931 152
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	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 2016 du solde du dividende 2015.	430,81	419,16	508,44	430,61	418,95	508,21

LA FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	10,90 €
- Frais et charges déductibles	-7,01 €
= Revenus fonciers nets	3,89 €
Produits financiers	0,00 €
Rappel Dividendes	6,94 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,73 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

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

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

Disposition de contrôle interne :

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

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

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

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

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

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

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises le 22 novembre 2016 et le 15 février 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

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, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a maintenu le taux d'occupation moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 158 058,52 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2016 s'élève quant à lui à 162 930,38 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2016 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 36 475,05 € soit 1,55 € par part.

Au terme de ce 6ème exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2016, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 15 février 2017

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale Ordinaire, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter 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 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN 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.

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

- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

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 12 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions 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 2016, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscriptions.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 34 002,96 €.

Paris La Défense, le 12 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	9 893 722	9 620 000	9 893 722	9 620 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
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	9 893 722	9 620 000	9 893 722	9 620 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 142	2 142	3 311	3 311
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 690	7 690	19 118	19 118
Autres créances	54 502	54 502	77 806	77 806
Provisions pour dépréciation des créances	-568	-568	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	297 432	297 432	258 976	258 976
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 22 309	- 22 309	- 22 231	- 22 231
Dettes d'exploitation	- 29 994	- 29 994	- 25 197	- 25 197
Dettes diverses	- 88 388	- 88 388	- 96 148	- 96 148
TOTAL II	220 506	220 506	215 634	215 634
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	10 114 228	-	10 109 356	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	9 840 506	-	9 835 634

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

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	-	-
Capital en cours de souscription	9 942 510	-	-	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	-1 505 942	-	-	-1 505 942
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	12 191	29 156	-	41 347
Résultat de l'exercice	177 766	-177 766	158 059	158 059
Acomptes sur distribution	-148 609	148 609	-162 930	-162 930
TOTAL GENERAL	10 114 228	-	-4 872	10 109 356

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	267 932	267 972
Charges facturées	5 108	23 093
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	1 125	-
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	568
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-356	-
Autres produits	-	-
Total des produits d'exploitation	273 808	291 633
Produits financiers		
Produits financiers	116	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	116	-
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	273 925	291 633
Solde débiteur = perte	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	273 925	291 633

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 108	23 093
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	25 508	44 821
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	34 230	34 003
Commission de souscription	-	-
Frais d'acquisitions	-356	-
Diverses charges d'exploitation	31 397	31 658
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	268	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	1	-
Total des charges d'exploitation	96 156	133 575
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	4	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	4	-
TOTAL DES CHARGES	96 160	133 575
Solde créditeur = bénéfice	177 765	158 059
TOTAL GÉNÉRAL	273 925	291 633

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable concernent :

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Terrains et constructions locatives : 7 523 406 €
- Agencement et installation : 2 370 316 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 3 311 €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 18 951 €
- Locataires douteux : 166 €
- Fournisseurs débiteurs : 371 €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 15 145 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 62 289 €

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

(2) correspond aux provisions de charges en attente des redditions.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Certificats de dépôt : - €
- Intérêts courus : - €
- Disponibilités en banque : 258 976 €

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 22 231 €

Dettes d'exploitation et dettes diverses :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Dettes fournisseurs	12 999 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 8 498,90 €)	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	12 198 €

Dettes diverses :

• Dettes sur immobilisations	3 783 €
• Dettes fiscales	15 000 €
• Dividendes du 4 ^e trimestre	41 259 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	36 106 €

Etat de l'actif immobilisé

	31/12/2015	Entrées	Sorties	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 893 722 €	-	-	9 893 722 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
	9 893 722 €	-	-	9 893 722 €

Etat des amortissements et provisions

Néant

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	-	152 552 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	
Commission de souscription	-	1 351 338 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	130 371 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

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

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : 158 058,52 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 120 671,78 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à : 42 258,60 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 4 871,86 €

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 267 972 €
- les charges et taxes refacturées : 23 093 €
- les reprises de provisions d'exploitation : 568 €⁽¹⁾

⁽¹⁾ La reprise de provision concerne la créance douteuse du locataire IRELAND Mark à Bordeaux qui est passée en irrécouvrable.

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 : 23 093 €
 - dont charges récupérables : 17 744 €
 - dont taxes récupérables : 5 349 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 3 880 €
- les gros travaux et réparations : 0 €
- le poste « autres charges immobilières » : 40 941 €
 - dont taxes non récupérables : 11 474 €

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.

La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à 34 003 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 31 658,36 €, sont constituées notamment :

- des honoraires du commissaire aux comptes 7 234 €
- de frais d'actes et contentieux 0 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trim...) 4 148 €
- des honoraires divers 18 000 €
- de frais postaux 1 034 €
- de services bancaires (commission caution) 51 €
- de contributions et cotisations 622 €
- de la perte sur créance irrécouvrable 569 €⁽¹⁾
- Autres charges diverses 0 €

⁽¹⁾ La perte sur créance irrécouvrable concerne du locataire IRELAND Mark à Bordeaux.

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^e année, soit 0 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2013	Total immobilisations au 31/12/2013	Travaux 2014	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2014	Total immobilisations au 31/12/2014	Travaux 2015	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
Bordeaux 7 rue de la Merci	N/A	4 881 894	4 881 894	794 810	5 676 704	5 676 704	55 830	5 732 534	5 732 534		5 732 534	5 732 534		
Avignon 6 – 8 rue Violette	972 104	2 071 088,60	3 043 192,60	374 297,40	2 445 386	3 417 490		3 417 490	3 417 490		3 417 490	3 417 490		
Sète 41 bis quai Bosc	N/A	632 619,99	632 619,99	96 593,93	729 213,92	729 213,92	14 484,08	743 698	743 698		743 698	743 698		
Total 2016	972 104	7 585 602,59		1 265 701,33	8 851 303,92	9 823 407,92	70 314,08	9 893 722	9 893 722		9 893 722	9 893 722	9 620 000	663 780

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PATRIMOINE 2, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

5- ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RÉSOLUTION

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

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 RÉSOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

- Résultat de l'exercice 2016 158 058,52 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs 41 346,91 €
- Total Bénéfice distribuable 199 405,43 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 162 930,38 € et le solde au report à nouveau soit 36 475,05 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 6,94 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (430,61 €), la valeur de réalisation (418,95 €) et la valeur de reconstitution (508,21 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PATRIMOINE 2 au 31 décembre 2016.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- KPMG Audit, représentée par Monsieur Pascal LAGAND, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI

- KPMG Audit FS II, représentée par Monsieur Malcolm MAC LARTY, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide :

- De renouveler le mandat de KPMG Audit représentée par Pascal Lagand en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

- De nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean-Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de renouveler la société VIF EXPERTISE, en qualité d'expert chargé d'évaluer les immeubles de la Société, pour une durée de cinq années, expirant lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

DIXIEME RESOLUTION

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus 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 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.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°11-37 en date du 18/10/2011



Urban Premium

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

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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