

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 2017



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 GASTECHELLE

M. Denis FOYER

M. Sébastien MOULIS

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

Suppléant

SALUSTRO REYDEL représentée par
M. Jean Claude REYDEL
Tour Egho – 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 2017	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

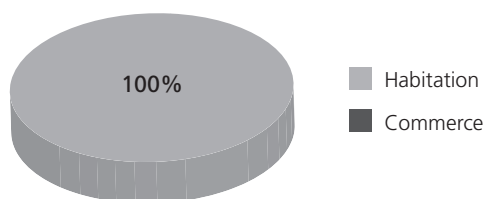
LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2017

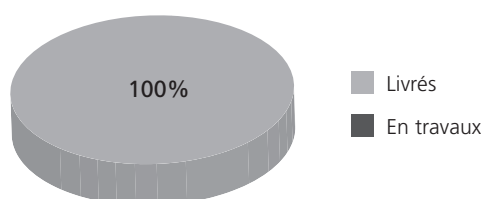
Date de création	24/10/2011
Régime	Scellier BBC intermédiaire
Nombre de parts	23 477
Nombre d'associés	174
Capital social	9 942 510 €
Valeur de réalisation*	9 814 543 € 418,05 € par part
Valeur de reconstitution*	11 907 186 € 507,19 € par part
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 898 m ² + 444 m ² d'annexes
Nombre de logements	33 (du T1 au T4)
Nombre de commerces	-
Nombre de locataires effectifs	31
Nombre de locataires cibles	33
Taux d'occupation financier	98,51%
Résultat par part	6,45 €
Distribution brute par part	7,20 €
Distribution nette par part	7,03 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 207)	0,81 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2017)

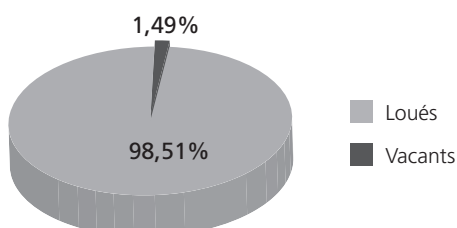
• Typologie d'actifs



• Actifs en travaux ou livrés (en % des valeurs vénables 2017)



• Taux d'occupation Financier



31-déc.-16		31-déc.-17	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	291 633	12	267 209	11
dont loyers	267 972	11	262 102	11
Charges	133 575	6	115 665	5
Résultat	158 059	7	151 544	6
Bénéfice distribuable	199 405	8	188 019	8
Dividende ordinaire	162 930	6,94	169 035	7,20
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	9 942 510	423,50	9 942 510	423,50
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 109 356	430,61	10 091 865	429,86
Immobilisations locatives	9 893 722	421,42	9 897 322	421,58
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 477	-	23 477	-
Nombre d'associés	173	-	174	-
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	10 109 356	430,61	10 091 865	429,86
Valeur de réalisation	9 835 634	418,95	9 814 543	418,05
Valeur de reconstitution	11 931 152	508,21	11 907 186	507,19
Surface du patrimoine (m ²)	1 898	-	1 898	-
Taux d'occupation financier (%)	98,84%	-	98,51%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	162 930,38	6,94	169 034,73	7,20
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 2017 PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% pour 2017, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume annuel des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France).

Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A 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 fait l'objet d'un report d'un an à droit constant de sorte qu'il a désormais vocation à s'appliquer, pour certains revenus perçus, à compter du 1^{er} janvier 2019.

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2018 conservent toute leur attractivité. En effet, l'intégralité du montant de la réduction d'impôt sera fiscalement pris en compte, à la fin de l'été 2019, soit avec un an de décalage, comme auparavant.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Au 31 décembre 2017, 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 2018.

PERSPECTIVES 2018 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 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.

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

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	173,00	174,00
Nombre de parts	23 477	23 477
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 26/12/2012

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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.			
2017	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 n'a réalisé aucun arbitrage. Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuagies 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 2017

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
BORDEAUX (33) – 7, rue de la Merci	23/01/2014	15	15
AVIGNON (84) – 6-8, rue Violette	05/06/2014	15	13
SETE (34) – 41 bis, quai de Bosc	16/04/2014	3	3
TOTAL		33	31

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 151 543,87 €.

La distribution des acomptes sur dividende s'est poursuivie sur l'ensemble de l'année 2017.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève à 169 034,73 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2017 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 18 984,19 €, soit 0,81 € par part.

En 2017, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 3 998,68 € soit un montant par part de 0,17 €.

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 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date acquisition	Surface en m ²	Prix VEFA au 31/12/2017	Prix Acquisition
Bordeaux - 7 rue de la Merci	29/10/2012	1053 m ² et 322 m ² de terrasses, loggias et celliers	5 732 534	N/A
Avignon - 6 - 8 rue Violette	24/06/2013	717 m ² et 89 m ² de terrasses, loggias et balcons	N/A	972 104
Sète - 41 bis quai Bosc	27/06/2013	128 m ² et 33 m ² de terrasses et balcons	743 698	N/A
TOTAL		1 858 m²	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 2013		EXERCICE 2014		EXERCICE 2015		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	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	-	11,16	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,87	-	0,05	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	0,87	100,00%	7,40	100,00%	11,47	100,00%	11,41	100,00%	11,16	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	-0,87	-	-0,90	-	-1,46	-	-1,45	-	1,53	-
Autres frais de gestion	-1,41	-	-2,50	-	-1,34	-	-1,35	-	1,37	-
Charges locatives non récupérées	-0,03	-	-0,88	-	-1,10	-	-1,92	-	1,81	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,31	N/S	-4,28	-57,8%	-3,89	-33,9%	-4,72	-41,3%	4,71	42,2%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,02	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,02	0,2%	-	-
TOTAL DES CHARGES	-2,31	-	-4,28	-57,8%	-3,89	-33,9%	-4,69	-41,1%	4,71	42,2%
RESULTAT COURANT	-1,44	-	3,12	42,2%	7,57	66,1%	6,72	58,9%	6,45	57,8%
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE	-1,44	-	3,12	42,2%	7,57	66,1%	6,72	58,9%	6,45	57,8%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	2,60	-	6,33	-	6,94	-	7,20	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	2,46	-	6,19	-	6,84	-	7,20	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,44	-	0,52	-	1,24	-	-0,22	-	-0,75	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-4,50	-	0,52	-	1,76	-	1,55	-	0,81	-

* 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
2017	262 101,93	110 558,06 35 849,88	42,18%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-3,06	-	0,52	1,76	1,55
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	2,60	6,33	6,94	7,20
Résultat de l'exercice	-1,44	3,12	7,57	6,73	6,45
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-4,50	0,52	1,76	1,55	0,81

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
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.

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 2017 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 31/12/2017 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	8 729,11	-	8 729,11	-	-
Dettes d'immobilisations	3 783,15	-	-	3 783,15	-
TOTAL	12 512,26	-	8 729,11	3 783,15	-

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.
- 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	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	430,61	429,86	-0,17%
Valeur de réalisation / part	418,95	418,05	-0,21%
Valeur de reconstitution / part	508,21	507,19	-0,20%

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	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	9 897 322	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	9 897 322	9 620 000	10 283 780
Autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	215 634	215 634	215 634	194 543	194 543	194 543
SOUS TOTAL	215 634	215 634	215 634	194 543	194 543	194 543
Commission de souscription	-	-	1 431 738	-	-	1 428 862
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 431 738	-	-	1 431 738
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 109 356	9 835 634	11 931 152	10 091 865	9 814 543	11 907 186
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477

LA FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,78 €
- Frais et charges déductibles	-7,80 €
= Revenus fonciers nets	3,98 €
Produits financiers	-
Rappel Dividendes	7,20 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,45 €

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 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 15 mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

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 2017 et perspectives 2018.

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 2017, 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 2017 s'élève à 151 543,87 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2017 s'élève quant à lui à 169 034,40 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2017 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté 18 984,52 € soit 0,81 € par part.

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

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

La plupart des membres du Conseil de Surveillance se représente à vos suffrages. Les membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat. Au regard de leur totale implication dans la vie de votre SCPI et la défense des porteurs de parts, nous vous invitons à émettre un avis favorable aux résolutions les concernant.

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

Le 15 mars 2018

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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit

des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause

la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 avril 2018

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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.,

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, 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 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, trois 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.
 - Des commissions de cession de parts.
- Au cours de l'exercice 2017, votre société a comptabilisé en charges :
- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
 - Au titre des commissions de gestion la somme de 35 849,88 €.
 - Aucun frais au titre des commissions de cession de parts.

Paris La Défense, le 25 avril 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	31/12/2016		31/12/2017	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	9 893 722,00	9 620 000,00	9 897 322,00	9 620 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	9 893 722,00	9 620 000,00	9 897 322,00	9 620 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	9 893 722,00	9 620 000,00	9 897 322,00	9 620 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	3 311,27	3 311,27	3 311,27	3 311,27
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	3 311,27	3 311,27	3 311,27	3 311,27
Créances				
Locataires et comptes rattachés	19 117,80	19 117,80	4 565,66	4 565,66
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	77 805,68	77 805,68	99 977,75	99 977,75
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	371,44	371,44	-	-
Créances Fiscales	15 144,81	15 144,81	11 145,80	11 145,80
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	62 289,43	62 289,43	88 831,95	88 831,95
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	96 923,48	96 923,48	104 543,41	104 543,41
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	258 976,34	258 976,34	233 107,41	233 107,41
SOUS-TOTAL 3	258 976,34	258 976,34	233 107,41	233 107,41
TOTAL III - Actifs d'exploitation	359 211,09	359 211,09	340 962,09	340 962,09
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-22 231,46	-22 231,46	-22 246,49	-22 246,49
Dettes d'exploitation	-25 197,07	-25 197,07	-28 552,64	-28 552,64
Dettes diverses	-96 148,44	-96 148,44	-95 619,70	-95 619,70
Fournisseurs d'immobilisation	-3 783,15	-3 783,15	-3 783,15	-3 783,15
Dettes Fiscales	-15 000,00	-15 000,00	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-41 258,93	-41 258,93	-41 258,93	-41 258,93
Créditeurs divers	-36 106,36	-36 106,36	-50 577,62	-50 577,62
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-143 576,97	-143 576,97	-146 418,83	-146 418,83
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	10 109 356,12	-	10 091 865,26	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	9 835 634,12	-	9 814 543,26

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	9 942 509,50	-	-	9 942 509,50
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	9 942 509,50	-	-	9 942 509,50
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	1 636 314,00	-	-	1 636 314,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 505 942,43	-	-	-1 505 942,43
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	130 371,57	-	-	130 371,57
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	41 346,91	-4 871,86	-	36 475,05
SOUS-TOTAL 3	41 346,91	-4 871,86	-	36 475,05
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	151 543,87	151 543,87
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-169 034,73	-169 034,73
Résultat de l'exercice 2016	158 058,52	-158 058,52	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-162 930,38	162 930,38	-	-
SOUS-TOTAL 4	-4 871,86	4 871,86	-17 490,86	-17 490,86
TOTAL GENERAL	10 109 356,12	-	-17 490,86	10 091 865,26

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	267 971,69	-	262 101,91	-
Charges facturées	23 093,20	-	5 107,00	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	291 064,89	-	267 208,91
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 093,20	-	5 107,00	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 879,51	-	8 646,30	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	25 189,90	-	11 730,40	-
Commissions et honoraires	4 277,43	-	11 009,32	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	11 474,01	-	11 061,00	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	67 914,05	-	47 554,02
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	223 150,84	-	219 654,89
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	568,42	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	0,13	-	0,02	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	568,55	-	0,02

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017 (SUITE)

Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	34 002,98	-	35 849,88	-
Honoraires	25 234,26	-	25 846,90	-
Frais assemblée et de conseils	5 181,83	-	5 806,90	-
Services bancaires	50,56	-	60,00	-
Cotisations et contributions	622,41	-	547,36	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	568,86	-	-	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	65 660,90	-	68 111,04
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-65 092,35	-	-68 111,02
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	0,03	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	0,03	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	0,03	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	158 058,52	-	151 543,87

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : 7 523 406,00 €
- Agencement et installation : 2 373 916,00 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : - €.

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 3 183,08 €
- Locataires douteux : 1 382,58 €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales⁽¹⁾ : 11 145,80 €
- Débiteurs divers⁽²⁾ : 88 831,95 €
- Autres créances : - €

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

⁽²⁾ correspond aux provisions syndic

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 233 107,41 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 22 246,49 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 19 823,53 €
- Dettes fournisseurs 8 729,11 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 8 729,11 €)

Dettes diverses :

- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. - €
- Dividendes du 4^e trimestre 41 258,93 €
- Dettes sur immobilisations 3 783,15 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) 50 577,62 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 893 722 €	3 600 €	-	9 897 322 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
	9 893 722 €	3 600 €	-	9 897 322 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
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	-	152 552 €
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 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture 36 475,05 €
Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : 151 543,87 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 126 775,80 €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : 42 258,93 €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 18 984,19 €

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2017, 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 : 262 101,91 €
- les charges et taxes refacturées : 5 107,00 €

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à : - €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 5 107,00 €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : 5 107,00 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : . 8 646,30 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 33 800,72 €
 - dont taxes non récupérables : 11 061,00 €
 - dont les honoraires de relocation : 8 042,32 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées. 11 730,40 €
 - dont frais d'actes et de contentieux - €
 - dont honoraires. 2 967,00 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits 0,02 €

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2017 : 35 849,88 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2017 à :

- Commissions de souscription : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 32 261,16 € sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes 7 834,26 €
- de frais d'actes et contentieux 12,64 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 4 876,14 €
- des honoraires divers 18 000,00 €

- de frais postaux 930,76 €
- de services bancaires 60,00 €
- de la TVA non récupérable - €
- des jetons de présence - €
- des pertes sur créances irrécouvrables - €
- des charges diverses 547,36 €

Dotations aux amortissements et provisions

- Elles sont constituées essentiellement de :
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
 - la dotation pour risques et charges, soit : - €

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2016	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Travaux 2017	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2017	Total immobilisations au 31/12/2017	Valeur vénale hors droits	Droits
Bordeaux 7 rue de la Merci	N/A	-	5 732 534,00	5 732 534,00	3 600,00	5 736 134,00	5 736 134,00	-	-
Avignon 6 - 8 rue Violette	972 104,00	-	3 417 490,00	3 417 490,00	-	3 417 490,00	3 417 490,00	-	-
Sète 41 bis quai Bosc	N/A	-	743 698,00	743 698,00	-	743 698,00	743 698,00	-	-
Total 2016	972 104,00	-	9 893 722,00	9 893 722,00	-	9 897 322,00	9 897 322,00	9 620 000,00	663 780,00

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- 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,

PREMIERE RESOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbation des conventions règlementées
L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIEME RESOLUTION – 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.

QUATRIEME RESOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIEME RESOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice

distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 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 2017 : 151 543,87 €
- Report à nouveau des exercices antérieurs : 36 475,05 €

Total Bénéfice distribuable : 188 018,92 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 169 034,73 € et le solde au report à nouveau soit 18 984,19 €.

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 – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (429,86 €), la valeur de réalisation (418,05 €) et la valeur de reconstitution (507,19 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN PATRIMOINE 2 au 31 décembre 2017.

SEPTIEME RESOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018, 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. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de 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 – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

ANNEXE – URBAN PATRIMOINE 2

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- M. Jean Luc BRONSART
- M. Alain GRANGE-CABANE
- M^{me} Carole HAEBERLE
- M. William WISSOCQ
- M. Jean Luc GASTECELLE
- M. Denis FOYER
- M. Sébastien MOULIS

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 2017.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

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

	NOM	Profession	Nombre de parts détenues dans URBAN PATRIMOINE 2
1	Monsieur GRANGE CABANE ALAIN	Président de sociétés	140
2	Madame HAEBERLE CAROLE	Professeur	80
3	Monsieur MOULIS SEBASTIEN	Contrôleur de Gestion	53
4	Monsieur WISSOCQ WILLIAM	Ingénieur	32
5	Monsieur BRONSART JEAN LUC	Investisseur immobilier Bailleur privé	21

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

	NOM	Profession	Nombre de parts détenues dans URBAN PATRIMOINE 2
1	Monsieur SYLVESTRE HERVE	Président Directeur Général	160
2	Monsieur WALECKI PAWEL	Médecin	50

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

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

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

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL

sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

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

Provision pour gros entretien

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Valeur comptable

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

Valeur vénale

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

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

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



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°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