



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN PATRIMOINE n°2

Rapport annuel Exercice 2021

SCPI SCHELLER BBC DÉFICIT FONCIER
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

URBAN PREMIUM

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



■ La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

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

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 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 d'expiration : 23/10/2026

Numéro RCS : Paris 537 468 779

Siège social :

38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Alain GRANGÉ-CABANE

Mme Carole HAEBERLE

M. William WISSOCQ

M. Pawel WALECKI

M. Hervé SYLVESTRE

M. Sébastien MOULIS

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

9bis rue Delerue - 92120 MONTRouGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PATRIMOINE N°2 en bref	4
1. Rapport de la Société de Gestion	5
2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale	8
3. Rapport du Conseil de Surveillance	8
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
5. Comptes de l'exercice 2021	11
6. Ordre du jour et projets de résolutions	16

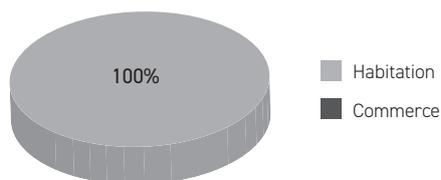
LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2 EN BREF

Situation au 31/12/2021

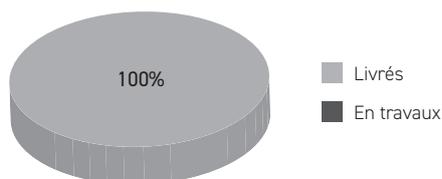
Date de création	24/10/2011
Régime	Scellier BBC intermédiaire
Nombre de parts	23 477
Nombre d'associés	183
Capital social	9 942 510 €
Valeur de réalisation*	9 845 021 € 419,35 € par part
Valeur de reconstitution*	11 941 819 € 508,66 € par part
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 898 m ² + 444 m ² d'annexes
Nombre de logements	33 (du T1 au T4)
Nombre de commerces	0
Nombre de places de parking	6
Nombre de locataires effectifs	33
Nombre de locataires cibles	33
Taux d'occupation financier	96,9%
Résultat par part	6,50 €
Distribution brute par part	5,88 €
Distribution nette par part	5,79 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2021)	2,48 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2021)

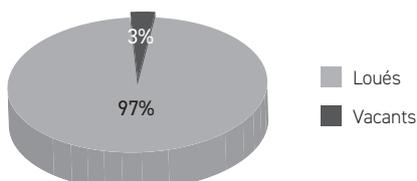
• Typologie d'actifs



• Actifs en travaux ou livrés (en % des valeurs vénales 2021)



• Taux d'occupation Financier



	31-déc.-20		31-déc.-21	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	274 903	12	277 614	12
dont loyers	269 072	11	267 508	11
Charges	121 366	5	124 901	5
Résultat	153 537	7	152 713	7
Bénéfice distribuable	181 679	8	196 347	8

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	10 116 515	430,91	10 131 184	431,54
Immobilisations locatives	9 906 163	421,95	9 906 163	421,95
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 477	-	23 477	-
Nombre d'associés	179	-	183	-
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	10 116 515	430,91	10 131 184	431,54
Valeur de réalisation	9 830 353	418,72	9 845 021	419,35
Valeur de reconstitution	11 925 151	507,95	11 941 819	508,66
Surface du patrimoine (m ²)	1 898	-	1 898	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	98%	-	96,9%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	138 044,76	5,88	138 044,76	5,88
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	9 620 000,00 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	9 620 000,00 €

Valeur vénale par type de locaux

Immobilisations corporelles et incorporelles

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 SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2021 PERSPECTIVES 2022

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

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

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

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

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

Le marché immobilier de l'ancien s'est rapidement redressé après son fléchissement lié à la crise de la COVID-19. Les ventes, ont en effet connu une progression continue jusqu'en août 2021, pour atteindre un nombre record d'actes enregistré sur 12 mois glissants avec près de 1,2 million de transactions. Depuis, les ventes se maintiennent à un niveau particulièrement élevé. Le marché immobilier du neuf, peine à l'inverse, à retrouver son niveau d'avant-crise. En effet, si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à l'année 2020, avec 109 131 appartements, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019.

Ce mouvement de fond a entraîné une hausse des prix significative (+ 5,6% pour les appartements en 2021) mais inégalement répartie sur le territoire. Moteurs de cette dynamique, les villes moyennes (+8,4%) ont su tirer leur épingle du jeu, les grandes métropoles régionales enregistrent quant à elles une hausse plus limitée (Source : FNAIM). Ainsi, des villes telles que Bordeaux et Avignon ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +1,3% et +0,8% sur un an (source : l'observatoire des prix de l'immobilier). Ainsi, les événements de l'année 2020 et notamment, le confinement lié au COVID-19, a profité aux villes moyennes, qui ont vu leur attractivité croître. Le renouveau de ces villes initié en 2020, s'est vu confirmé.

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

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

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

RESUME DE L'ACTIVITÉ DE LA SCPI URBAN PATRIMOINE 2

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie et votre SCPI 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.

Concernant l'activité de l'année 2021, il y a eu 5 libérations d'appartements et 5 locations. Le taux d'occupation physique au 31/12/2021 est de 100%. Le taux d'occupation financier sur l'année 2021 est de 96.9%.

Dans le prolongement de ce qui vous a été présenté l'année dernière, vous trouverez ci-dessous les impacts de la crise sanitaire sur votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 :

Impact sur les dividendes : Au cours de l'année 2021, le dividende a continué à être versé trimestriellement et son montant par part est de 5,88 €/part en 2021, identique à l'an dernier. Le report à nouveau lui est resté stable et se situe à 2,48 €/part contre 1,86 €/part un an plus tôt. La continuité des versements des dividendes n'a donc pas été remise en question par la crise sanitaire.

Impact sur les impayés : Le montant des créances locataires au 31/12/2021 s'établit à 6 494,54 € relativement stable par rapport à l'an dernier où il s'établissait à 5 125,33 €. Aucun locataire se trouve en impayé du fait du Covid-19.

Impact sur les relocations : Le taux moyen d'occupation financier de votre SCPI de l'année 2021 est de 96,9%, soit un niveau voisin de celui de l'année précédente (98%). La crise sanitaire a dans l'ensemble eu les mêmes effets de décalage des congés et des relocations. Cette compensation a permis de préserver une occupation stable de votre patrimoine livré.

PERSPECTIVES 2022 DE LA SCPI URBAN 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.

REGIME FISCAL 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 septvicies 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 septvicies 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.

CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	179	183
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

(1) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions

(2) L'augmentation de capital s'est clôturée le 26/12/2012

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2021, 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.			
2021	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est pleinement investie.

ARBITRAGES 2021

En 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 n'a réalisé aucun arbitrage. Le dispositif « Scellier », codifié à l'article 199 septuiesimes du CGI portant sur des logements neufs ou assimilés que l'investisseur s'engage à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de 9 ans, 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 2021

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	15
SETE (34) - 41 bis, quai de Bosc	16/04/2014	3	3
TOTAL		33	33

DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 152 713,08 €.

La distribution des acomptes sur dividende s'est poursuivie sur l'ensemble de l'année 2021.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève à 138 044,76 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 58 302,44 €, soit 2,48 € par part.

En 2021, il a été prélevé au titre du prélèvement forfaitaire libératoire des revenus financiers passés, la somme de 1 998,76 € soit un montant par part de 0,09 €.

ASSEMBLEE GENERALE

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

Nous vous invitons également à prendre connaissance du Rapport Spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Mixte en page 8 du présent document.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est propriétaire de 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date acquisition	Surface en m ²	Prix VEFA au 31/12/2020	Prix d'Acquisition du foncier
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		1 898 m² et 444 m² de surfaces annexes	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 2017		EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	11,16	-	11,19	-	11,44	-	11,47	-	11,56	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	11,16	100,00%	11,19	100,00%	11,44	100,00%	11,47	100,00%	11,56	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,53	-	1,47	-	1,45	-	1,49	-	1,46	-
Autres frais de gestion	1,37	-	1,38	-	1,32	-	1,23	-	1,35	-
Charges locatives non récupérées	1,81	-	2,91	-	2,03	-	2,16	-	2,18	-
Sous total CHARGES EXTERNES	4,71	42,2%	5,75	51,4%	4,81	42,0%	4,89	42,6%	4,99	43,2%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	0,04	-	0,06	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	0,04	-	0,06	1%
TOTAL DES CHARGES	4,71	42,2%	5,76	51,4%	4,81	42,0%	4,93	43,0%	5,06	43,7%
RESULTAT COURANT	6,45	57,8%	5,44	48,6%	6,63	58,0%	6,54	57,0%	6,50	56,3%
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-								
RESULTAT	6,45	57,8%	5,44	48,6%	6,63	58,0%	6,54	57,0%	6,50	56,3%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,20	-	5,80	-	5,88	-	5,88	-	5,88	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	7,20	-	5,80	-	5,79	-	5,79	-	5,79	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-0,75	-	-0,36	-	0,75	-	0,66	-	0,62	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,81	-	0,45	-	1,20	-	1,86	-	2,48	-

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2021	271 440,78	118 727,70 / 34 384,70	43,74%

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	0,45	1,20	1,86
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	5,88	5,88	5,88
Résultat de l'exercice	6,63	6,54	6,50
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	1,20	1,86	2,48

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	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	-9 906 163	-	-9 906 163
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	166 718	-	166 718

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

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2021 est de 30 jours à date de facture.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	1	-	-	2	3
Montant total des factures concernées TTC	0,00	4 500,00	-	-	1 816,24	6 316,24
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	3,60%	-	-	1,45%	5,06%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

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 2021.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPER-TISE, 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 EXPER-TISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

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

En euros	31/12/2020	31/12/2021	Var. 2020/2021
	Valeurs après distribution en 2022 du solde du dividende 2021		
Valeur comptable / part	430,91	431,54	0,14%
Valeur de réalisation / part	418,72	419,35	0,15%
Valeur de reconstitution / part	507,95	508,66	0,14%

en Euros	31/12/2020			31/12/2021		
	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	9 906 163	9 620 000	9 620 000	9 906 163	9 620 000	9 620 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	663 780	-	-	663 780
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	9 906 163	9 620 000	10 283 780	9 906 163	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	210 353	210 353	210 353	225 021	225 021	225 021
SOUS TOTAL	210 353	210 353	210 353	225 021	225 021	225 021
Commission de souscription	-	-	1 431 018	-	-	1 433 018
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 431 018	-	-	1 433 018
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 116 515	9 830 353	11 925 151	10 131 184	9 845 021	11 941 819
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477	23 477

LA FISCALITE 2021 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	11,65 €
- Frais et charges déductibles	-7,57 €
= Revenus fonciers nets	4,08 €
Produits financiers	-
Rappel Dividendes	5,88 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : 6,50 €

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 405 K€ pour l'exercice 2021 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,8 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,2 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2021 à 309 K€.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

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

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

PREAMBULE

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

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

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé les modifications de modifier les Statuts en vue de ne plus assujettir la commission suivante à la TVA :

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

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

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

La commission de gestion serait ainsi décomposée comme suit :

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

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

3. RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni le 22 mars 2022 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2021.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine ainsi que les comptes 2021 et perspectives 2022.

Au cours de l'exercice 2021, la SCPI URBAN PATRIMOINE 2 a maintenu le taux d'occupation financier moyen de son patrimoine à un niveau très satisfaisant de 96,9%.

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 152 713,08 €.

Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2021 s'élève quant à lui à 138 044,79 €. La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2021 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 58 302,44 € soit 2,48 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance et son Président proposent 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 2021, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

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

Le 22 Mars 2022

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, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisément de vous représenter.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Paris La Défense, le 9 mai 2022
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

URBAN PATRIMOINE 2 - S.C.P.I.

Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

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

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

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

Au cours de l'exercice 2021, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de € 34 384,70.

Paris La Défense, le 9 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2021

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	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	9 906 162,62	9 620 000,00	9 906 162,62	9 620 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	9 906 162,62	9 620 000,00	9 906 162,62	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	9 906 162,62	9 620 000,00	9 906 162,62	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	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	6 066,61	6 066,61	6 066,61	6 066,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	6 066,61	6 066,61	6 066,61	6 066,61
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 584,24	8 584,24	8 480,40	8 480,40
Provisions pour dépréciation des créances	-918,81	-918,81	-2 381,22	-2 381,22
Autres créances	95 269,88	95 269,88	117 599,80	117 599,80
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	84,00	84,00
Créances Fiscales	7 147,94	7 147,94	5 259,18	5 259,18
Associés opération sur capital	-	-	-	-
Débiteurs divers	88 121,94	88 121,94	112 256,62	112 256,62
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	102 935,31	102 935,31	123 698,98	123 698,98
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	249 440,78	249 440,78	255 127,14	255 127,14
SOUS-TOTAL 3	249 440,78	249 440,78	255 127,14	255 127,14
TOTAL III - Actifs d'exploitation	358 442,70	358 442,70	384 892,73	384 892,73
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-21 351,77	-21 351,77	-20 964,60	-20 964,60
Dettes d'exploitation	-32 395,90	-32 395,90	-25 447,05	-25 447,05
Dettes diverses	-94 342,46	-94 342,46	-113 460,19	-113 460,19
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-211,23	-211,23	-316,29	-316,29
Associés, dividendes à payer	-34 447,62	-34 447,62	-35 095,05	-35 095,05
Créditeurs divers	-59 683,61	-59 683,61	-78 048,85	-78 048,85
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-148 090,13	-148 090,13	-159 871,84	-159 871,84
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	10 116 515,19	-	10 131 183,51	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	9 830 352,57	-	9 845 020,89

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	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
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
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	28 141,63	15 492,49	-	43 634,12
SOUS-TOTAL 3	28 141,63	15 492,49	-	43 634,12
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	-	-	152 713,08	152 713,08
Acomptes sur distribution 2021	-	-	-138 044,76	-138 044,76
Résultat de l'exercice 2020	153 537,28	-153 537,28	-	-
Acomptes sur distribution 2020	-138 044,79	138 044,79	-	-
SOUS-TOTAL 4	15 492,49	-15 492,49	14 668,32	14 668,32
TOTAL GENERAL	10 116 515,19	-	14 668,32	10 131 183,51

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2021

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2020		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	269 071,71	-	267 507,79	-
Charges facturées	5 636,15	-	5 293,01	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	194,48	-	3 932,98	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	274 902,34	-	276 733,78
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 636,15	-	5 293,01	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 120,53	-	6 878,64	-
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	11 949,41	-	14 341,14	-
Commissions et honoraires	9 747,60	-	2 346,71	-
Frais de contentieux	180,00	-	663,80	-
Impôts et taxes	26 791,79	-	26 949,99	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	56 425,48	-	56 473,29
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	218 476,86	-	220 260,49
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,45	-	880,32	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits	0,01	-	0,01	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	0,46	-	880,33
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	35 083,63	-	34 384,70	-
Honoraires	25 935,00	-	26 008,80	-
Frais assemblée et de conseils	2 252,10	-	4 718,83	-
Services bancaires	230,56	-	425,62	-
Cotisations et contributions	536,43	-	547,00	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	902,32	-	2 342,73	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	-	-	0,06	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	64 940,04	-	68 427,74
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-64 939,58	-	-67 547,41
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	-	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	-
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
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]	-	153 537,28	-	152 713,08

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2021

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 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).

Faits marquants

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

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

Evénements postérieurs à la clôture :

Covid-19

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

Crise Russie / Ukraine

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

Description du plan d'entretien

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

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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

Introduction aux règles et méthodes comptables

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

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

Valorisation des actifs

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

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

• Immobilisations locatives :	7 527 006,00 €
• Agencement et installation :	2 379 156,62 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2021 :

• Dépôts et cautionnements versés :	6 066,61 €
---	------------

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

• Locataires :	3 981,53 €
• Locataires douteux :	4 498,87 €
• Fournisseurs débiteurs :	84,00 €
• Provisions pour dépréciation des créances :	-2 381,22 €
• Créances fiscales (1) :	5 259,18 €
• Débiteurs divers (2) :	112 256,62 €
• 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 2021 est constituée de :

• Disponibilités en banque :	255 127,14 €
------------------------------------	--------------

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

• Dettes bancaires	- €
• Intérêts courus non échus	- €
• Dépôts de garantie	20 964,60 €

Dettes d'exploitation :

• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures)	19 130,81 €
• Dettes fournisseurs	6 316,24 €
(dont restant dû à la Société de Gestion)	- €

Dettes diverses :

• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	316,29 €
• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions	291,28 €
• Dividendes du 4 ^e trimestre	34 803,77 €
• Dettes sur immobilisations	- €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	78 048,85 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2020	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 906 163 €	-	-	9 906 163 €
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-
	9 906 163 €	-	-	9 906 163 €

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2020	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2021
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-919 €	-2 343 €	880 €	-2 381 €
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits 31/12/2021

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 271 440,77 €
- les charges et taxes refacturées : 5 293,01 €

Charges immobilières

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

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 5 293,01 €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : 5 293,01 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 6 878,64 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 44 301,64 €
 - dont taxes non récupérables : 26 949,99 €
 - dont les honoraires de relocation : 928,35 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 14 341,14 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : 663,80 €
 - dont honoraires : 1 418,36 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les autres produits : 0,01 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses : 880,32 €

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Total immobilisations au 31/12/2020	Travaux 2021	Total Immobilisation VEFA ou Travaux au 31/12/2021	Total immobilisations au 31/12/2021	Valeur vénale hors droits	Droits
Bordeaux 7 rue de la Merci	N/A	5 744 974,62	-	5 744 974,62	5 744 974,62	-	-
Avignon 6 - 8 rue Violette	972 104,00	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	-	-
Total	972 104,00	9 906 162,62	0,00	9 906 162,62	9 906 162,62	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 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.

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 2021, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

- Report à nouveau à l'ouverture 43 634,12 €
- Le résultat au 31 décembre 2021 ressort à : 152 713,08 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : 103 533,57 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : 34 511,19 €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : 58 302,44 €

Produits constatés d'avance

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

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2021 :

- 34 384,70 €
- Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2021 à :
- Commissions de souscription : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 31 700,31 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes : 8 008,80 €
- de frais d'actes et contentieux : - €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 4 097,70 €
- des honoraires divers : 18 000,00 €
- de frais postaux : 621,13 €
- de services bancaires : 425,62 €
- de la TVA non récupérable : - €
- des jetons de présence : - €
- des pertes sur créances irrécouvrables : - €
- des charges diverses : 547,06 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : 2 342,73 €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Assemblée générale ordinaire

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

Assemblée générale extraordinaire

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

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels 2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2021 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION - Approbation des conventions réglementées

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

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 donne et 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 2021

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

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

- Résultat de l'exercice 2021 : 152 713,08 €
 - Report à nouveau des exercices antérieurs : 43 634,12 €
 - Total Bénéfice distribuable : 196 347,20 €
- A la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 138 044,76 € et le solde au report à nouveau soit 58 302,44 €.

SIXIEME RESOLUTION - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 10 131 183,51 €, soit 431,54 € par part,
 - La valeur de réalisation de 9 845 020,89 €, soit 419,35 € par part
 - La valeur de reconstitution de 11 941 819,19 €, soit 508,66 € par part
- Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2021.

SEPTIEME RESOLUTION - Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance et de son Président, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RESOLUTION - Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI

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 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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 prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

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

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

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ;
- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux.

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

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10,033% HT (soit 12% TTC au taux de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers. Durant la période de constitution du patrimoine de la société, de livraison et de mise en location des immeubles, estimée à 2 ans et 10 mois, les recettes locatives de la société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement à la location complète du patrimoine immobilier. Au cours de cette période, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible, étant précisé qu'entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011, la Société de Gestion ne réalisera qu'un seul prélèvement de 15 000 EUROS HT. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]	b. Commission de Gestion : Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 12% TTI, calculée comme suit : - 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société (couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société) et la distribution des bénéfices ; - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux. La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu. [...]

Le reste de l'article est inchangé.

Cette modification sera applicable à compter de la date d'Assemblée.

ONZIEME RESOLUTION - Pouvoirs en vue des formalités

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

⁽¹⁾ le rapport spécial de la société de gestion est disponible en page 8 du présent rapport annuel.

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

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

Capitaux propres

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

Capital social

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

Capitalisation

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

Commission de souscription

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

Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus financiers 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.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, overlaid on a faded background image of a street scene with a large building and a tram.



Urban Premium