



Urban Premium



URBAN PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement en Immobilier – SCELLIER INTERMEDIAIRE BBC

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°18

PÉRIODE ANALYSÉE : 1^{ER} TRIMESTRE 2016 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2^E TRIMESTRE 2016

Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°18 relatif à votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 au titre du 1^{er} trimestre 2016.

Au 31/03/2016, le patrimoine de votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 est intégralement loué.

Concernant votre déclaration fiscale 2016 au titre des revenus 2015, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

Concernant l'ISF, vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiterez obtenir.

Jérémie HAZAN
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	24/10/2011
N° RCS	Paris 537 468 779
Date d'expiration	23/10/2026
Durée de vie	15 ans
Capital social	9 942 509 euros
Visa AMF	n°11-37 du 18/10/2011
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Nombre d'associés	173	173	174	174
Nombre de parts	23 477	23 477	23 477	23 477
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	11 684 470	11 684 470	11 684 470	11 684 470

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2015 vous a été versé en date du 29 janvier 2016.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2016 au titre du 1^{er} trimestre 2016.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	1 ^{er} trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-




Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis l'immatriculation de la SCPI.

ETAT DU PATRIMOINE

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

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/03/2016
 BORDEAUX (33) 7, rue de la Merci	29/10/2012	15 logements	1 053 m² et 322 m² de terrasses, loggias et celliers	Intégralement loué
 AVIGNON (84) 6-8, rue Violette	24/06/2013	15 logements	746 m² et 89 m² de terrasses, loggias et balcons	Intégralement loué
 SETE (34) 41 bis, quai de Bosc	27/06/2013	3 logements	128 m² et 33 m² de terrasses et balcons	Intégralement loué
TOTAL		33 logements	1 927 m² et 444 m² de surfaces annexes	

ARBITRAGE

Néant

INFORMATIONS

FISCALITE

Déclaration des revenus 2015 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2015.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1^{er} janvier 2016 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 ».

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part au 31 Décembre 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 419,16 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI « URBAN PATRIMOINE 2 » n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

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.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

ACTUALITE

LA SCPI URBAN VITALIM RESTE OUVERTE À LA SOUSCRIPTION DURANT L'EXERCICE 2016.

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM, lancée le 29 mai 2015, a été souscrite, auprès du public, à plus de 10,7 millions d'euros de collecte. La souscription reste ouverte en 2016 et se clôturera le 27 mai 2016.

URBAN VITALIM permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription.

En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové (durée de conservation 16 ans), sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

La SCPI URBAN VITALIM a reçu le visa n°15-06 de l'AMF en date du 12 mai 2015. Elle procédera à une 1^{ère} augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 15 millions d'euros (prime d'émission incluse). La Société de Gestion se réserve la possibilité de relever le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30 % du montant initialement prévu et ainsi, la porter à 20 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 29 mai 2015 et se clôturera le 27 mai 2016.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 72 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email: infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

URBAN PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« SCELLIER INTERMEDIAIRE BBC » ayant reçu
le visa n°11-37 de l'AMF en date du 18/10/2011
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS