



Urban Premium

URBAN PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement en Immobilier – SCELLIER INTERMEDIAIRE BBC

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°22

PÉRIODE ANALYSÉE : 1^{ER} TRIMESTRE 2017 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2^E TRIMESTRE 2017

EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°22 relatif à votre SCPI URBAN PATRIMOINE 2 au titre du 1^{er} trimestre 2017.

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

Concernant votre déclaration fiscale 2017 au titre des revenus 2016, 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 souhaitez 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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	173	174	173	173
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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	1 ^{er} trimestre 2017
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.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2016 vous a été versé en date du 30 janvier 2017.




Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2017 au titre du 1^{er} trimestre 2017.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2017, 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 31/03/2017
 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	717 m² et 89 m² de terrasses, loggias et balcons 3 places de parking	1 logement vacant
 SETE (34) 41 bis, quai de Bosc	28/06/2013	3 logements	128 m² et 33 m² de terrasses et balcons 3 places de parking	Intégralement loué
TOTAL		33 logements	1 898 m² et 444 m² de surfaces annexes 6 places de parking	

INFORMATIONS**FISCALITE****Déclarations des revenus 2016 et ISF**

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

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 2017 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 au 31 décembre 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 418,95 € 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.

Loi de finances 2017

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

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

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2017 conservent toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2018. A noter que pour les années suivantes, les réductions d'impôts seront prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

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%.



Urban Premium

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
« SCCELLIER 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