



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le bulletin d'information n°25, qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN PATRIMOINE.

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 et plus précisément 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.

Au 30/03/2017 le patrimoine de votre SCPI URBAN PATRIMOINE est loué à 94,9 %.

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

Maxime GRIMAUD
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	27/09/2010
N° RCS	Paris 525 221 883
Date d'expiration	26/09/2025
Durée de vie	16 ans
Capital social	7 729 670 euros
Visa AMF	n°10-35 du 17/09/2010
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	123	126	126	126
Nombre de parts	19 433	19 433	19 433	19 433
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	9 716 500	9 716 500	9 716 500	9 716 500

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	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 la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2016 vous a été versé en date du 2 Février 2017.






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

ETAT DU PATRIMOINE

Au 30 mars 2017, la SCPI URBAN PATRIMOINE 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 (m ²)	Situation locative au 30/03/2017
 SETE (34) 11, avenue Victor Hugo	03/08/2011	19 logements 18 parkings	1 048 m ²	2 logements vacants
 METZ (57) 10, rue Maurice Barrès	19/12/2011	9 logements	481 m ²	Intégralement loué
 NIMES (30) 13, rue Guizot	16/07/2012	1 logement	75 m ²	Intégralement loué
 PERPIGNAN (66) 21, rue Blanqui	20/07/2012	2 logements + 1 annexe	176 m ²	Intégralement loué
 RENNES (35) 2, 3 et 4, place du Bas des Lices	28/12/2012	1 logement	78 m ²	Intégralement loué
TOTAL		32 logements	1 858 m²	

ARBITRAGES

Néant

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 1er 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.

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 391,78 € 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 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 1^{er} janvier 2018.

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

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue (12 ans) eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période.

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%.

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

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

Société Civile de Placement Immobilier
« SCCELLIER INTERMEDIAIRE » à Capital Fixe
ayant reçu le Visa n°10-35 de l'AMF en date du 17/09/2010
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS