



**EDITO**

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le 5<sup>e</sup> bulletin d'information qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM.

L'année 2016 s'est terminée sur des indicateurs encourageants avec un PIB en hausse de 0.4% au 4<sup>e</sup> trimestre soit une augmentation moyenne de 1.1% sur l'année. L'investissement, est quant à lui de nouveau en hausse, passant de 0.3% de croissance à 0.8% au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Parmi les autres signes de reprise économique, on notera également l'augmentation des dépenses de consommation des ménages (+0,5% sur le trimestre), la baisse du chômage (-0,6%) ou encore le climat des affaires qui s'améliore selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

La reprise notable du marché résidentiel dans l'ancien s'est confirmée avec une hausse de 9% du nombre de transactions en 2016, s'élevant à 843 000 ventes et dépassant ainsi les précédents pics de 2006 et 2012. (source : notaires de France).

Cette reprise est confortée par les taux d'intérêts historiquement bas et la relative stabilité des prix dans les grandes villes.

Concernant les prix de l'immobilier, la tendance constatée début 2016 s'est confirmée au 3<sup>e</sup> trimestre 2016, les prix des logements anciens en France augmentant par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre (+1,1% selon l'indice Notaires de France - Insee).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 5,7% du nombre des ventes.

La SCPI Urban Vitalim a été livrée ce trimestre de l'immeuble de Bordeaux située Paul Louis Lande, immeuble acquis le 26 avril 2016 et livré le 21 décembre 2016. Cet actif est composé d'un ensemble de 11 lots dont 2 maisons de ville développant une surface totale de 820 m<sup>2</sup> assortie de 9 emplacements de parkings en superstructure.

D'autre part, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à sa troisième acquisition le 16/12/2016 d'un immeuble situé en plein cœur du centre-ville de la ville de Toulon, au 16 rue Peiresc. Il s'agit d'un immeuble mixte avec un commerce en rez-de-chaussée, qui une fois rénovée développera 492 m<sup>2</sup> réparti en 12 lots distincts. La livraison de cet immeuble est prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

La 2<sup>nd</sup> augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM, ouverte le 11 août, s'est clôturée le 27 décembre 2016. Durant l'exercice 2016, la souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM a permis de collecter plus de 19 millions d'euros. La capitalisation totale de votre SCPI s'élève désormais à plus de 30 millions d'euros.

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2017.

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	22/05/2015
N° RCS	Paris 811 073 642
Date d'expiration	23/04/2030
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	26 440 128 euros
Visa AMF	n°15-06 du 12/05/2015
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

**ÉVOLUTION DU CAPITAL**

	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	209	226	258	308	502
Nombre de parts	23 307	25 042	28 810	35 612	61 771
Mouvements de parts	23 307	1 735	3 768	6 802	26 159
Capital social en euros	9 975 396	10 717 976	12 330 680	15 241 936	26 437 988
Prime d'émission en euros	1 589 304	1 714 224	1 985 520	2 475 264	4 358 712
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 564 700	12 432 200	14 316 200	17 717 200	30 796 700

**MARCHÉ DES PARTS**

	Exercice 2015	1 <sup>er</sup> Trimestre 2016	2 <sup>e</sup> Trimestre 2016	3 <sup>e</sup> Trimestre 2016	4 <sup>e</sup> Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	23 307	1735	3768	6 802	26 159
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**

La SCPI URBAN VITALIM ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2018.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2018.

**ETAT DU PATRIMOINE**

**OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT**

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.



**■ CAEN**

Préfecture du Calvados et 3<sup>e</sup> ville de la région Haute-Normandie, Caen rassemble une population d'environ 108 000 habitants, en croissance continue depuis plus de 10 ans.

Ville d'histoire, son centre-ville a conservé un patrimoine architectural d'une grande qualité (églises, abbayes et châteaux).

L'actif immobilier étudié se situe en centre-ville à équidistance de l'Eglise Saint Jean et du Musée des Beaux-Arts et du Château de Caen.

A proximité de toutes commodités, (institutions, commerces, de lieux culturels (musées, théâtre etc.), banques) situé le long d'une artère commerciale assez fréquentée.

L'actif est situé à 20 minutes à pieds de la mairie, et à 7 minutes du château de Caen. Le bâtiment datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et articulé autour d'une petite cour intérieure, cet immeuble dispose d'un commerce en pied d'immeuble actuellement occupé.



**■ BORDEAUX**

L'acquisition portera sur un immeuble situé en plein centre-ville de Bordeaux dans le quartier des Chartrons, à proximité des quais de la Garonne et du Jardin public. Idéalement situé à proximité immédiate des transports (bus ou tram), le projet

consiste en un curetage de l'existant avec conservation de la façade ancienne et des murs pignons.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2016
 <b>TOULON (83)</b> 16 rue Peiresc	16/12/2016	12 logements 1 commerce	492.6 m <sup>2</sup> et 88 m <sup>2</sup> de commerce en rez-de-chaussée	970 000 €	Travaux en cours 1 commerce loué
 <b>Bordeaux (33)</b> 19-21 rue Paul Louis Lande	25/04/2016	11 logements	820 m <sup>2</sup> (et 277 m <sup>2</sup> d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses)	4 331 761 €* 	Travaux en cours
 <b>NANCY (54)</b> 7, rue de la Salle	03/12/2015	7 logements 1 commerce	537 m <sup>2</sup> (dont 174 m <sup>2</sup> de commerce) et 28 m <sup>2</sup> de terrasses et 20 m <sup>2</sup> de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	1 commerce loué Travaux en cours
<b>TOTAL</b>		<b>30 logements 2 commerces</b>	<b>1357 m<sup>2</sup> (dont 174 m<sup>2</sup> de commerce et 305 m<sup>2</sup> de terrasses)</b>	<b>5 776 945 €</b>	

\* Actif acquis en VEFA (Vente en état futur d'achèvement), le montant englobe le foncier et les travaux.

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### 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 de 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%.

### 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 première mise en location du dernier bien acquis ou rénové 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'impôts obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.



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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« PINEL » ayant reçu le visa n°15-06 de l'AMF en date  
du 12/05/2015  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS