Urban Premium

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°2

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

Edito

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le 2e bulletin d'information qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM.

La souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM reste ouverte en 2016 et se clôturera le 27 mai 2016. Nous vous informons que la Société de Gestion envisage de prolonger cette période de souscription, jusqu'au 31 décembre 2016.

***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 souhaiteriez obtenir.

Jérémie HAZAN
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
Nombre d'associés	209	226
Nombre de parts	23 307	25 042
Mouvements de parts	23 307	1 735
Capital social en euros	9 975 396	10 717 976
Prime d'émission en euros	1 589 304	1 714 224
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 564 700	12 432 200

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM a reçu le visa n°15-06 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 12 mai 2015.
Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale :	428 €
Prime d'émission	72 €
Prix de souscription :	500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.
La souscription se clôturera le 27 mai 2016.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	1er Trimestre 2016
Emission de parts nouvelles	23 307	1 735
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.

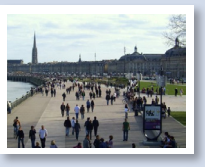
DISTRIBUTION

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.

ÉTAT 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.



BORDEAUX

Chef-lieu de la Région Aquitaine, préfecture du département de la Gironde, l'aire urbaine de Bordeaux compte environ 1 200 000 habitants ce qui en fait la 6e aire urbaine de France.
Mondialement connue pour son vignoble, Bordeaux est également un nœud ferroviaire important entre Paris et l'Espagne ainsi qu'un carrefour autoroutier de la façade Atlantique.
L'immeuble neuf en R+3 sur-de-chaussée, bénéficie d'une situation exceptionnelle en plein cœur historique et culturel de la ville, à proximité immédiate de la rue Sainte-Catherine, des bords de la Garonne et de la mairie.

COMPIEGNE

Sous-Préfecture de l'Oise, située à une centaine de kilomètres au Nord-Est de Paris, la ville de Compiègne compte en son centre plus de 40 000 habitants. Son aire urbaine est quant à elle la 3e du département de par sa population avec plus de 97 000 habitants.
L'immeuble étudié bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-ville à proximité immédiate du Palais de Compiègne, de son golf et de la mairie.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse		Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/03/2016
	NANCY (54) **7, rue de la Salle**	03/12/2015	7 logements 1 commerce	537 m² (dont 174 m² de commerce) et 28 m² de terrasses et 20 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	Rénovation à venir 1 commerce loué
TOTAL			**7 logements** **1 commerce**	**537 m² (dont 174 m² de commerce)** **et 28 m² de terrasses et 20 m² de surfaces** **< 1,8 m de hauteur**	**475 184 €**	

ARBITRAGES

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 1er 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 VITALIM.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2015 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 435,82 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN VITALIM 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.

ASSEMBLE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES

Les associés de la SCPI URBAN VITALIM sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire le vendredi 20 mai 2016 à 9H au siège social de la SCPI, sis 10 rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS.

Vous recevrez prochainement la convocation à cette Assemblée ainsi que le rapport annuel de la SCPI URBAN VITALIM au titre de l'exercice 2015, intégrant notamment les résolutions de l'Assemblée Générale du 20 mai 2016.

Les associés sont appelés à se prononcer notamment sur les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire, soit par leur présence, soit en votant par correspondance ou en donnant pouvoir à un autre associés ou au Président de l'Assemblée Générale.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSION 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 entraine 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.

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 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