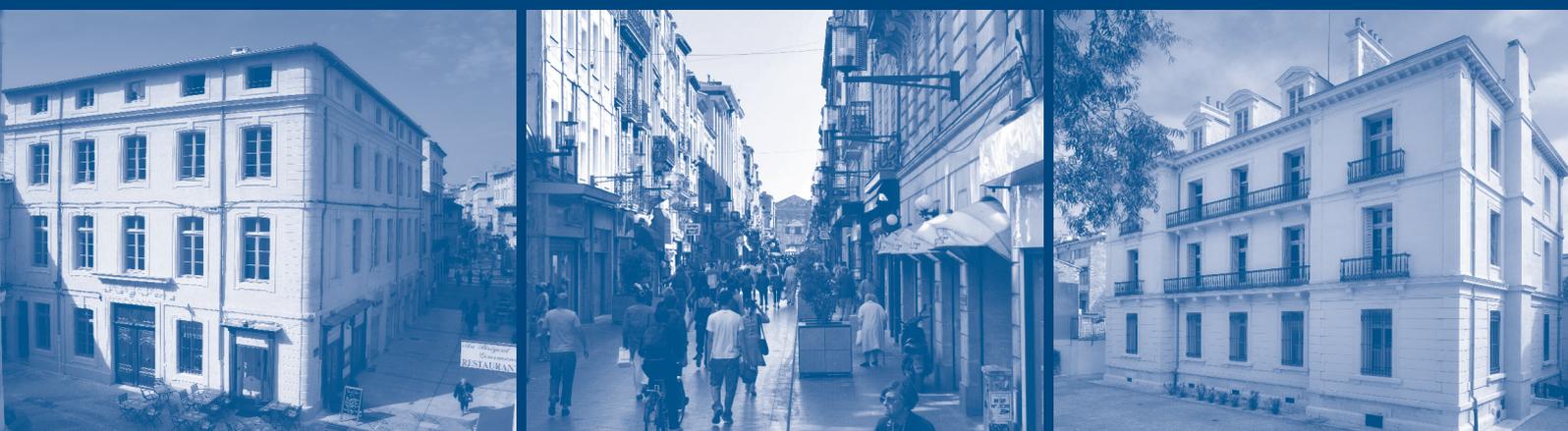


# SCPI URBAN VITALIM



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL »  
ayant reçu le visa n°15-06 de l'AMF en date du 12/05/2015.

## RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2015



Urban Premium



## ■ La Société de Gestion

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS  
RCS Paris B 521 473 017

## ■ La SCPI

URBAN VITALIM est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°15-06 de l'AMF en date du 12/05/2015.

### Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, et d'immeubles neufs ou en l'état future d'achèvement. Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

**Visa AMF sur la note d'information :** SCPI n°15-06 de l'AMF en date du 12/05/2015.

**Date de création :** 24/04/2015

**Date d'expiration :** 23/04/2030

**Numéro RCS :** Paris 811 073 642

#### Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

## ■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

### Président

M. Jean-Luc BRONSART

### Membres

M. Alain WALDMAN

M. Renaud GABAUDE

M. Luc JOTTREAU

M. Yves PERNOT

M. Christian BOUTHIE

M. Boris BAUD'HUIN

## ■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

### Titulaire

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND  
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

### Suppléant

KPMG AUDIT FS I représentée par  
M. Malcolm MCLARTY  
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta 92066 PARIS  
LA DEFENSE

## ■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise

120 avenue du Général Leclerc 75014 PARIS

## ■ Informations

### URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.90

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

Contact : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

# SOMMAIRE

La SCPI VITALIM en bref .....	4
 <b>1.</b> Rapport de la Société de Gestion. ....	5
 <b>2.</b> Rapport du Conseil de Surveillance .....	8
 <b>3.</b> Rapports du Commissaire aux Comptes .....	8
 <b>4.</b> Comptes de l'exercice 2015 .....	9
 <b>5.</b> Ordre du jour et projets de résolutions .....	13

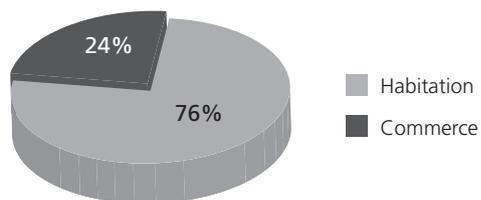
# LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2015

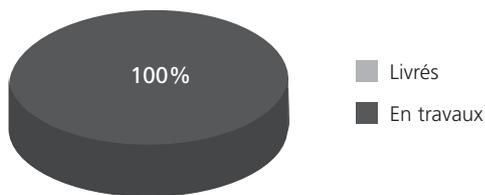
Date de création	24/04/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	23 307
Nombre d'associés	209
Capital (nominal)	9 975 396,00 €
Valeur de réalisation*	10 157 754,35 € (435,82 € par part)
Valeur de reconstitution*	11 579 988,11 € (496,85 € par part)
Actifs immobiliers	1
Surface du patrimoine	587
Nombre de logements	-
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	1
Nombre de locataires cibles	8
Taux d'occupation moyen	N/A
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-1,80 €
Dividende par part (hors PFL)	N/A
Dividende par part (y. c. PFL)	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015)	-1,80 €

## Composition du patrimoine immobilier

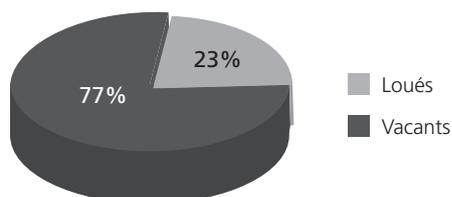
### • Typologie d'actifs (en % des valeurs vénales)



### • Actifs en cours de rénovation ou livrés (en surface estimative)



### • Actifs livrés loués ou vacants (en surface estimative)



31-déc.-15

En euros Par part

Compte de résultat		
Produits	1 348 358	58
dont loyers	692	0
Charges	1 390 401	60
Résultat	-42 043	-2
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	9 975 396	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	10 177 072	436,65
Immobilisations locatives	492 291	21,12
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	<b>23 307</b>	-
Nombre d'associés	<b>209</b>	-
Capitalisation	<b>11 564 700</b>	-
Prix de souscription	-	500,00

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	472 974	20,29
Valeur comptable	10 177 072	436,65
Valeur de réalisation	10 157 754	435,82
Valeur de reconstitution	11 579 988	496,85
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	587	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-

Distribution		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

## Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	473
ETRANGER	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>473</b>

## Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	76%	359
BUREAUX	-	-
COMMERCES	24%	114
ENTREPOTS	-	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>473</b>

# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2015 ET PERSPECTIVES 2016

La reprise du volume annuel de transactions amorcée mi-2015, se confirme de plus en plus nettement : en novembre 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 792 000, en hausse de 12,5% sur un an. Un tel niveau n'avait pas été atteint depuis le printemps 2012 (selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2015).

Des éléments positifs laissent envisager un retour durable de la fluidité du marché qui s'était quelque peu grippée en 2014 :

- Les taux d'intérêts restent bas,
- Le stock de biens à vendre reste sur des niveaux contrôlés,
- Les aides, notamment fiscales, viennent en soutien du marché avec notamment la loi Pinel dans le logement neuf.

Concernant les prix, les prix des logements anciens en France métropolitaine augmentent légèrement (+0,3% par rapport au trimestre précédent). Sur un an, la baisse s'atténue : les prix des logements anciens diminuent de 1,7% contre 2,7% le trimestre précédent. Cette baisse est légèrement plus accentuée pour les appartements (-1,8%) que pour les maisons (-1,6%) (selon l'indice Notaires-INSEE, au troisième trimestre 2015).

Pour le marché du neuf, selon le CGDD (Commissariat Général du Développement Durable), au troisième trimestre 2015, 22 600 logements neufs ont été réservés, soit 16% de plus qu'au troisième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+16,9%) que dans l'individuel groupé (+7,3%). Le prix de vente moyen des appartements diminue par rapport au troisième trimestre 2014 dans six régions de France métropolitaine. Au total, le prix moyen des réservations stagne dans l'hexagone.

En 2016, le point de vigilance sera porté sur le marché locatif privé.

En effet, les loyers pour les locations intervenues en 2015 sont souvent en baisse en France. Ils se situent à 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1%), contre 10,9 € en province (-1,3%) et 20,1 € en Île-de-France (-0,8%).

Dans ce contexte, seule une offre de biens de qualité ouvrira la perspective d'une demande locative soutenue dans le temps.

## RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM

### Augmentation de capital

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.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM s'élève donc à 11 564 700 €.

### Acquisitions

En 2015, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à l'acquisition de son premier actif immobilier en centre-ville de Nancy.

Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur cet immeuble dans les prochains mois, en vue de sa mise en location.

## PERSPECTIVES 2016 DE LA SCPI URBAN VITALIM

La souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM reste ouverte en 2016 et se clôturera le 27 mai 2016.

La Société de Gestion envisage de prolonger la période de souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM, jusqu'au 31 décembre 2016. La Société de Gestion envisage également de procéder à une seconde augmentation de capital, en vue d'atteindre le capital maximum statutaire de la SCPI tel que fixé par les statuts à 26 440 128 Euros.

Durant l'année 2016, la SCPI URBAN VITALIM poursuivra ses investissements. Plusieurs d'entre eux sont actuellement étudiés par la Société de Gestion.

## LE REGIME DE LA SCPI URBAN VITALIM

La SCPI URBAN VITALIM a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer et des immeubles neufs ou assimilés, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt « PINEL » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Les principales conditions d'application du mécanisme de réduction d'impôt « PINEL », en vigueur à ce jour, sont les suivantes :

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

## CAPITAL

	31/12/2015
Nombre d'associés	209
Nombre de parts	23 307
Nouvelles parts souscrites en 2015*	23 307
Prix souscription d'une part en euros*	500
Capital social en euros	9 975 396
Prime d'émission en euros	1 589 304
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 564 700

\* L'augmentation de capital se clôturera le 27/05/2016

## MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2015, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 <sup>er</sup> Janv.	Au 31 Déc.			
2015	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS EN 2015

### NANCY-Salle

L'acquisition porte sur un immeuble à usage d'habitation et de commerce situé à quelques minutes de la place Stanislas, de la gare SNCF et du CHU de Nancy.

L'immeuble en R+3 sur rez-de-chaussée, dispose d'un commerce actuellement loué en pied d'immeuble d'une surface de 174 m<sup>2</sup>.

Le projet porte sur la réhabilitation de 7 logements du T2 au T3 pour une surface habitable d'environ 360 m<sup>2</sup>. Plusieurs logements disposeront à terme d'une terrasse privative.

- Démarrage des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2016
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>nd</sup> trimestre 2018

## ARBITRAGES EN 2015

En 2015, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun arbitrage.

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2015

### Habitation :

Durant la période de rénovation des actifs, les lots d'habitation seront vacants

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Au 31 décembre 2015, la SCPI URBAN VITALIM détient 1 actif immobilier.

Adresse	Date d'acquisition	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition hors droits et hors travaux
NANCY - 7 rue de la Salle	03/12/2015	587 (dont 174 m <sup>2</sup> de commerce, 28 m <sup>2</sup> de terrasses et 20 m <sup>2</sup> de surfaces < à 1,8 m de hauteur)	492 291 €
<b>TOTAL</b>		<b>587 (dont 174 m<sup>2</sup> de commerce, 28 m<sup>2</sup> de terrasses et 20 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; à 1,8 m de hauteur)</b>	<b>492 291 €</b>

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN VITALIM, sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

## EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2015	
	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,03	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,12</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-
Commission de gestion	0,01	-
Autres frais de gestion	1,90	-
Charges locatives non récupérées	-	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,92</b>	<b>ns</b>
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,92</b>	<b>ns</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1,80</b>	<b>ns</b>
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,80</b>	-
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-1,80</b>	-

\* Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice

### Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM est propriétaire d'un commerce en activité à Nancy Salle, actuellement loué à une auto-école.

## 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.

## ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Ordinaire aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage	
2015	692 €	44 389 €	250 €	ns

<sup>(1)</sup> Total des charges courantes de l'exercice -charges récupérables - reprise des provisions

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-1,80
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,80

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	-	9 975 396 €	9 975 396 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-1 345 585,42 €	-1 345 585,42 €
- Achat d'immeubles	-	-492 291 €	-492 291 €
Travaux de restauration	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	-	<b>8 137 519,58 €</b>	<b>8 137 519,58 €</b>

(\* ) Depuis l'origine de la société

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

## Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2015 est de 30 jours à date de facture.

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	812 033,10	19 723,36	4 500	-	787 809,74
Dettes d'immobilisations	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>812 033,10</b>	<b>19 723,36</b>	<b>4 500</b>	<b>0.00</b>	<b>787 809,74</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission d'arbitrage due à la Société de Gestion lors du emploi des fonds provenant de la vente.

## VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2015.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2015
Valeur comptable / part	436,65
Valeur de réalisation / part	435,82
Valeur de reconstitution / part	496,85

en Euros	31/12/2015		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	492 291	472 974	472 974
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	32 635
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>492 291</b>	<b>472 974</b>	<b>505 609</b>
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	9 684 781	9 684 781	9 684 781
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>9 684 781</b>	<b>9 684 781</b>	<b>9 684 781</b>
Commission de souscription	-	-	1 389 599
- Amortissements	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 389 599</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE</b>	<b>10 177 072</b>	<b>10 157 754</b>	<b>11 579 988</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2015	23 307	23 307	23 307
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	436.65	435.82	496.86

## FISCALITE 2014 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-0,20 €
= Revenus fonciers nets	-0,20 €
Produits financiers	0,09 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : -1,80 €

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

Le Conseil s'est réuni le 17 mars 2016 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2015.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2015 et perspectives.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Au cours de l'exercice 2015, la SCPI URBAN VITALIM a :

- collecté plus de 10,7 millions d'euros de capitaux nouveaux, dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au public du 29 mai au 27 mai 2016 ;
- procédé à l'acquisition de son premier actif immobilier en centre-ville de Nancy ;

Le résultat de l'exercice 2015 de la SCPI URBAN VITALIM s'élève à un montant de - 42 042,89 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

La Société de Gestion a informé nominativement chacun des membres du Conseil de Surveillance, de la prochaine prorogation de la période de souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM jusqu'au 31 décembre 2016. D'autre part, la Société de Gestion a également indiqué qu'elle envisageait de procéder à une seconde augmentation de capital, avec pour objectif d'atteindre le capital maximum statutaire.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2015, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'expert-comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

*Le 21 avril 2016*

*Pour le Conseil de Surveillance:*

*M. Jean Luc BRONSART*

*Président du Conseil de Surveillance*

### IMPORTANT :

**Nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance**

## 3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### URBAN VITALIM S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 8 mois clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos de 8 mois le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. URBAN VITALIM, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des

immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé dans par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

### 2- JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La partie A de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé dans vos statuts.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3- VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Paris La Défense, le 25 avril 2016*

*KPMG Audit*

*Département de KPMG S.A.*

*Pascal Lagand*

*Associé*

### RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

#### URBAN VITALIM S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

### RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

#### CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions de l'Article XVIII des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunération :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
    - Frais de collecte des capitaux,
    - Frais de recherche d'investissements,
  - Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
  - Des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
  - Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.
- Au cours de l'exercice 2015, votre société a comptabilisé en charges :
- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 1 307 844 €.
  - Au titre des commissions de gestion, la somme de 249,74 €.
  - Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 2 851 €.

Paris La Défense, le 25 avril 2016

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

## 4 COMPTES DE L'EXERCICE 2015

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2015	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	492 291	472 974
Immobilisations en cours	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Commissions de souscription	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>492 291</b>	<b>472 974</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	692	692
Autres créances	605 923	605 923
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	9 891 327	9 891 327
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	- 1 128	- 1 128
Dettes d'exploitation	- 812 033	- 812 033
Dettes diverses	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>9 684 781</b>	<b>9 684 781</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>10 177 072</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>10 157 754</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2015

	Situation de clôture 31-déc.-14	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-15
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	9 975 396	9 975 396
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	1 589 304	1 589 304
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	-	-1 345 585	-1 345 585
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-42 043	-42 043
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	-	<b>10 177 072</b>	<b>10 177 072</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2015

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	
Produits de l'activité immobilière	-
Loyers	692
Charges facturées	-
Impôts facturés	-
Produits annexes	-
<b>Autres produits d'exploitation</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Transfert de charges d'exploitation	1 345 585
Autres produits	-
Total des produits d'exploitation	1 346 277
<b>Produits financiers</b>	
Produits financiers	2 081
Reprises de provisions sur charges financières	-
Total des produits financiers	2 081
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 348 358</b>
Solde débiteur = perte	42 043
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 390 401</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Charges immobilières</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	42 766
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	
Rémunération de la société de gestion	250
Commission de souscription	1 307 844
Frais d'acquisitions	-
Diverses charges d'exploitation	39 541
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Provisions pour créances douteuses	-
Provisions pour grosses réparations	-
Provisions pour risques et charges	-
Autres charges	-
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 390 401</b>
<b>Charges financières</b>	
Charges financières diverses	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 390 401</b>
Solde créditeur = bénéfice	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 390 401</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2015

### A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du plan comptable des SCPI. Le premier exercice a eu une durée exceptionnelle de 8 mois.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

Les provisions pour grosses réparations sont dotées d'un montant égal à 3% des loyers potentiels à compter de la 8e année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

### B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

#### Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : .....492 291 €  
dont commission d'acquisition : .....2 851 €  
dont commission de suivi de pilotage de travaux : ..... - €
- Immobilisation en cours : ..... - €
- Agencement et installations sur en cours : ..... - €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2015.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2015 : 0 €.

#### Créances locataires & Autres créances

Les autres créances correspondent essentiellement aux montants à recevoir sur l'augmentation de capital.

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2015 est constituée de :

- Disponibilités en banque : .....9 891 327,24 €

#### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2015, aucune provision n'a été constituée.

#### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires ..... - €
- Intérêts courus non échus ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 1 128 €

#### Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires  
(dans l'attente des redditions de comptes) ..... - €
- Dettes fournisseurs .....812 033 €  
(dont restant dû à la Société de Gestion : 787 809,74 €).....
- Dettes fiscales ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement  
des successions ..... - €
- Associés ..... - €
- Fournisseurs honoraires .....4 500 €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de  
la réception des factures) ..... 19 723 €

## Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	492 291 €	-	492 291 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

## Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2015
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	-	-	-	-
<b>Provisions</b>				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses réparations	-	-	-	-

## Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	1 589 304 €	-
Frais constitution	-	1 541 €
Frais acquisitions	-	36 200 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	1 307 844 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	243 719 €	-

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2015, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

## C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 691,69 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 0 €
- les produits financiers : ..... 2 081,14 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des comptes courants.

### Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
  - dont charges récupérables : ..... 0 €
  - dont taxes récupérables : ..... 0 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... 0 €
- les gros travaux et réparations : ..... 0 €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 42 766,49 €
  - dont taxes non récupérables : ..... 566,49 €
- les honoraires de relocation : ..... 0 €

### Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2015 s'établit à 249,74 € HT.

## Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2015 ressort à : ..... -42 042,89 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... €
  - Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2016 s'est élevé à : ..... €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... -42 042,89 €

### Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2015 à :

- frais de souscription : ..... 1 307 844 €
- frais d'achat du patrimoine : ..... 0 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 37 999,49 €, sont constituées notamment :

- Des honoraires du commissaire aux comptes ..... 4 800 €
- De frais d'actes et contentieux ..... 1 900 €
- Des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 2 000 €
- Des honoraires divers ..... 4 500 €
- De frais postaux ..... 1 100 €
- De services bancaires ..... 15 699,49 €
- Du coût dépositaire ..... 8 000 €
- De la TVA non récupérable ..... 0 €
- Des jetons de présence ..... 0 €

### Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- La dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants à compter de la 8<sup>e</sup> année. Soit 0 €.
- L'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €,
- La dotation pour risques et charges, soit 0 €.

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2015

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Total immobilisation locatives en 2015	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY - 7 rue de la Salle	492 291	-	492 291	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>492 291</b>	<b>-</b>	<b>492 291</b>	<b>472 974</b>	<b>32 635</b>

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

### PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2015 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2015 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le déficit, soit -42 042,89 € au report à nouveau.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

#### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

#### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

#### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (436,65 €), la valeur de réalisation (435,82 €) et la valeur de reconstitution (496,85 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN VITALIM au 31 décembre 2015.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2016, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

#### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires dans la limite de 500 000 euros.

Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

#### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# GLOSSAIRE

## Arbitrage

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

## Assemblée Générale

1. L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...

2. L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## Capitaux propres

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

## Capital social

Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

## Capitalisation

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## Commission de souscription

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## Distribution

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'impôt sur le revenu en cette qualité.

Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

## Marché des parts

Lieu d'échange des parts de SCPI

3. Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.

4. Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

## Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

## Provision pour gros entretien

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

5. Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

6. Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

## Valeur comptable

La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

## Valeur de réalisation

A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.





Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°15-06 en date du 12/05/2015



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

Mail : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

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

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49