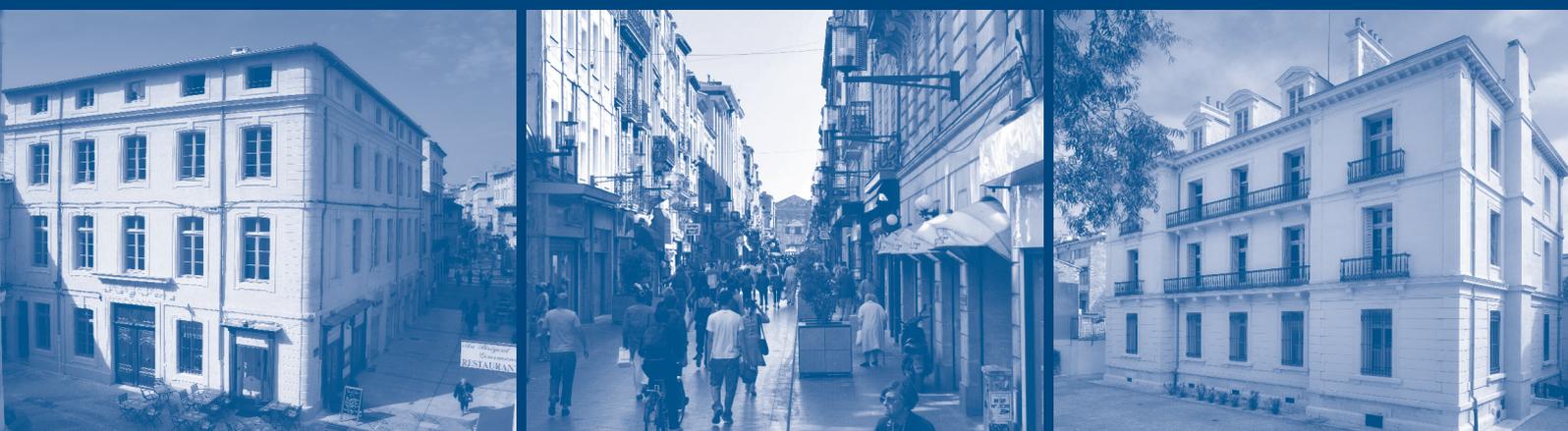


# SCPI URBAN VITALIM



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL »  
ayant reçu le visa n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016.

## RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2017



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. Rapport de la Société de Gestion.</b> .....	5
 <b>2. Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	8
 <b>3. Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	8
 <b>4. Comptes de l'exercice 2017.</b> .....	10
 <b>5. Ordre du jour et projets de résolutions</b> .....	14

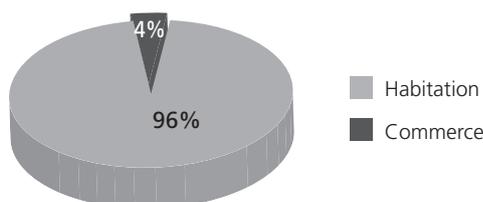
# LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2017

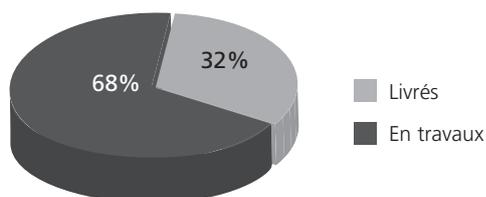
Date de création	24/04/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	503
Capital	26 437 988 €
Valeur de réalisation*	26 416 522,77 € (427,65 € par part)
Valeur de reconstitution*	31 190 108,62 € (504,93 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 384 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	75
Nombre de commerces	3
Nombre de locataires effectifs	14
Nombre de locataires cibles	78
Taux d'occupation financier moyen	76%
Résultat par part	0,70 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	-0,61 €

## Composition du patrimoine immobilier

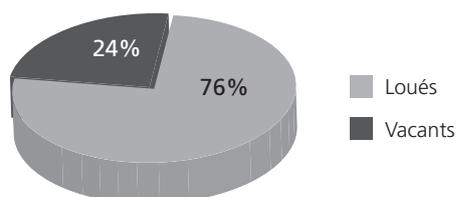
### Affectation de la collecte par typologie d'actifs



### Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénables 2017)



### Taux d'occupation financier (selon définition ASPIM)



31-déc.-16		31-déc.-17	
En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	2 483 887	40,21	516 306	8,36
dont loyers	7 475	0,12	163 386	2,65
Charges	2 522 805	40,84	473 216	7,66
Résultat	-38 917	-0,63	43 090	0,70
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	26 437 988	428,00	26 437 988	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	26 899 809	435,48	26 592 537	430,50
Immobilisations locatives	6 730 991	108,97	15 114 751	244,69
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	61 771	-	61 771	-
Nombre d'associés	502	-	503	-
Capitalisation	30 796 700	-	30 796 700	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	6 511 689	105,42	14 898 623	241,19
Valeur comptable	26 899 809	435,48	26 592 537	430,50
Valeur de réalisation	26 680 507	431,93	26 416 523	427,65
Valeur de reconstitution	30 829 333	499,09	31 190 109	504,93
Surface du patrimoine (m <sup>2</sup> )	1 357	-	5 384	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	76%	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

## Valeur vénale par zone géographique :

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	14 938 736,47 €
ETRANGER	-	-
Total	100%	14 938 736,47 €

## Valeur vénale par type de locaux :

### Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	83,86%	12 493 623,06 € <sup>(1)</sup>
BUREAUX	-	-
COMMERCES	16,14%	2 405 000,00 €
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	14 898 623,06 €

<sup>(1)</sup> La valeur vénale en l'état correspond à la valeur d'expertise minorée du montant des travaux restants à réaliser

### Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	100%	40 113,41 €
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	40 113,41 €

# 1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% cette année, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont en amélioration, avec la baisse du taux de chômage (-0,4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1,1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu une année 2017 exceptionnelle (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1,6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5,5%) ou Toulouse (+4,2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance. Au niveau national, les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années. La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

## INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

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.

Suite au report de la mise en place du dispositif, le prélèvement à la source s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le dispositif P.A.S prévoit des mesures spécifiques et dérogatoires pour la détermination des revenus fonciers qui ont été pleinement intégrées dans le cadre de la politique d'investissement et ce afin de préserver les intérêts de l'ensemble des souscripteurs.

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

- En 2017, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à l'acquisition de quatre actifs immobiliers, situés en centre-ville de Caen, Bordeaux, Toulon et Chartres.
- Des travaux de rénovation significatifs ont été engagés sur les immeubles de Caen, Bordeaux et Toulon, en vue de leur mise en location.
- L'immeuble de Chartres a été acquis en vente achevée en décembre, sa mise en location a démarré.
- Les travaux de rénovation de l'immeuble de Nancy se sont achevés le 29 décembre 2017, sa mise en location a démarré.

## PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN VITALIM

En vue de la clôture de son programme d'acquisition, la SCPI URBAN VITALIM envisage d'acquérir un ultime lot d'habitation.

Par ailleurs, la SCPI URBAN VITALIM mettra tout en œuvre pour :

- s'assurer de la bonne rénovation des actifs en cours de travaux
- s'assurer de la bonne mise en location des actifs réceptionnés
- s'assurer du bon entretien du patrimoine réceptionné

## REGIME DE LA SCPI

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 bénéficiaire 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 1<sup>er</sup> 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 €.

La durée minimum de conservation des parts est 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.

## CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	209	502	503
Nombre de parts	23 307	61 771	61 771
Nouvelles parts souscrites	23 307	38 464	-
Prix souscription d'une part en euros	500,00	500,00	500,00
Capital social en euros	9 975 396	26 437 988	26 437 988
Prime d'émission en euros	1 589 304	4 358 712	4 358 712
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 564 700	30 796 700	30 796 700

## MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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.			
2017	-	-	-	-	-	-

\* Hors décès et succession.

## INVESTISSEMENTS 2017

### CAEN – 17 avenue du 6 Juin

L'acquisition porte sur un immeuble élevé en R+5 et partiellement un sixième étage servant comme local technique, sur un rez-de-chaussée et un sous-sol. Le projet vise à transformer un ancien immeuble professionnel en immeuble mixte d'habitation et commercial. L'investissement porte sur 13 lots d'habitation du T1 au T4, un commerce en pied d'immeuble et 2 parkings, pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 859 m<sup>2</sup>.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et PEREIRA – 6, rue Pierre et Marie Curie 78140 Vélizy Villacoublay
- Démarrage des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2019

## BORDEAUX – 35-37 rue Gouffrand

L'acquisition porte sur un immeuble à rénover de 2 étages, composé de 9 appartements allant de 2 à 4 pièces. L'immeuble jouit d'un emplacement au calme, proche des quartiers commerçants, dans un environnement à dominante résidentiel. Le projet consiste en la rénovation de l'ensemble du bâtiment pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 626 m<sup>2</sup>.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 3<sup>e</sup> trimestre 2017
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2019

## TOULON – 5 rue Hoche

L'acquisition porte sur un immeuble comprenant un seul corps de bâtiment érigé en R+6 sur rez-de-chaussée. Le projet inclut des terrasses du R+4 au R+6 et consiste en la création de 18 appartements (T1 à T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 1 030 m<sup>2</sup>.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2019

## CHARTRES - 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury

L'acquisition porte sur un immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle situé dans un quartier résidentiel en face de la Banque de France et de l'ancien Hôtel Dieu Grand Faubourg, à moins de 200 m du centre hospitalier, de l'hôtel de Police et du boulevard Chasles. Cet immeuble, en R+2 possède une façade remarquable et est composé d'un bâtiment en corps central et de deux ailes latérales donnant sur une grande cour d'honneur fermée par un portail monumental. L'investissement porte sur 5 lots d'habitation ainsi que 5 emplacements de stationnement. Acquis le 29 décembre 2017 en vente achevée, auprès de la société France Pierre Patrimoine – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et développe une surface habitable estimée d'environ 310 m<sup>2</sup>.

## ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun arbitrage.

## PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN VITALIM détient 7 actifs

### Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) 7 rue de la Salle	03/12/2015	Résidentiel et Commerces	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	492 291
BORDEAUX (33) Rue Paul Louis Lande	25/04/2016	Résidentiel	820 m <sup>2</sup> et 277 m <sup>2</sup> d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	4 969 396
TOULON (83) 16 rue Peiresc	16/12/2016	Résidentiel et Commerces	580 m <sup>2</sup> (dont 88 m <sup>2</sup> de commerce)	975 820
CAEN (14) 17 Av du six juin	28/02/2017	Résidentiel et Commerces	1 481 m <sup>2</sup> (dont 622 m <sup>2</sup> de commerce)	2 280 000
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	30/03/2017	Résidentiel	626 m <sup>2</sup> et 130 m <sup>2</sup> d'annexes composées de terrasses	1 199 900
TOULON (83) 5 rue Hoche	13/12/2017	Résidentiel	1 030 m <sup>2</sup> et 210 m <sup>2</sup> de terrasses	1 300 000
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	29/12/2017	Résidentiel	310 m <sup>2</sup>	1 345 861
<b>TOTAL</b>			<b>5 384 m<sup>2</sup> (dont 884 m<sup>2</sup> de commerce) et 645 m<sup>2</sup> de terrasses et jardins privatifs et 20 m<sup>2</sup> de surfaces &lt; 1,8 m de hauteur</b>	<b>12 563 268</b>

### Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
NANCY (54) - 7 rue de la Salle (Parking)	-	Parking	-	41 400
<b>TOTAL</b>				<b>41 400</b>

## SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2017

### Habitation :

Les 11 lots de Bordeaux Louis Lande sont intégralement loués depuis le 04/04/2017. La SCPI URBAN VITALIM a entamé la mise en location des lots d'habitation des immeubles situés à Nancy, rue de la Salle et à Chartres, rue du Docteur Maunoury. Durant la période de rénovation des actifs, les lots d'habitation seront vacants.

### Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM est propriétaire de trois commerces, l'un est situé à Nancy, actuellement occupé et loué à une auto-école. Le second commerce est situé au 16 rue Peiresc à Toulon, occupé et loué à une laverie. Le troisième commerce est quant à lui situé à Caen, occupé et loué à une salle de sport.

Adresse	Date De livraison	Nombre de lots	Nombre de lots loués
NANCY (54) 7 rue de la Salle	29/12/2017	8	1
BORDEAUX (33) Rue Paul Louis Lande	21/12/2016	11	11
TOULON (83) 16 rue Peiresc	Travaux en cours	13	1
CAEN (14) 17 Av du six juin	Travaux en cours	14	1
BORDEAUX (33) 35/37 rue Gouffrand	Travaux en cours	9	-
TOULON (83) 5 rue Hoche	Travaux en cours	18	-
CHARTRES (28) 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	01/12/2017	5	-
<b>TOTAL</b>		<b>78</b>	<b>14</b>

## DISTRIBUTION

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.

## 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		EXERCICE 2016		EXERCICE 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,03	-	0,12	-	8,32	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	-	0,10	-	-	-
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,22</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,32</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	0,01	-	0,03	-	0,32	-
Autres frais de gestion	1,90	-	0,50	-	0,72	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,31	-	6,57	-
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,92</b>	<b>1609,9%</b>	<b>0,84</b>	<b>383,3%</b>	<b>7,61</b>	<b>91,5%</b>
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,01	-	0,01	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,01</b>	<b>4,1%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1,92</b>	<b>1609,9%</b>	<b>0,85</b>	<b>387,4%</b>	<b>7,62</b>	<b>91,6%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-1,80</b>	<b>-1516,2%</b>	<b>-0,63</b>	<b>-287,4%</b>	<b>0,70</b>	<b>8,4%</b>
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
<b>Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1,80</b>	<b>-1516,2%</b>	<b>-0,63</b>	<b>-287,4%</b>	<b>0,70</b>	<b>8,4%</b>
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-0,01	-	-	-
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>-1,80</b>	<b>-1 516,2%</b>	<b>-0,63</b>	<b>-287,4%</b>	<b>0,70</b>	<b>8,4%</b>
<b>REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE*</b>	<b>-1,80</b>	<b>-</b>	<b>-1,31</b>	<b>-</b>	<b>-0,61</b>	<b>-</b>

(\* ) Depuis l'origine de la société

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2017	516 306 €	473 216 €	91,65%

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

## EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,80	-1,31
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-1,80	-0,63	0,70
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,80	-1,31	-0,61

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

## DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

### Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	30 796 700,00	-	30 796 700,00
dont réduction de capital	-	-	-
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-3 815 930,48	-350 362,83	-4 166 293,31
- Achat d'immeubles	-6 651 986,36	-6 250 400,00	-12 902 386,36
- Travaux de restauration	-79 004,80	-2 134 095,79	-2 213 100,59
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>20 249 778,36</b>	<b>-8 734 858,62</b>	<b>11 514 919,74</b>

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 2017 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	-	-	-	-	-
Dettes d'immobilisations	236 790,17	-	236 790,17	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>236 790,17</b>	<b>-</b>	<b>236 790,17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la quote-part de commission de gestion due à la Société de Gestion.

### VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.

- **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	31/12/2016	31/12/2017	Var. 2016/2017
	Valeurs après distribution en 2017 du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	435,48	430,50	-1,14%
Valeur de réalisation / part	431,93	427,65	-0,99%
Valeur de reconstitution / part	499,09	504,93	1,17%

en Euros	31/12/2016			31/12/2017		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	6 721 191	6 501 889	6 501 889	15 074 637	14 898 623	14 898 623
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	449 307	-	-	1 030 773
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>6 721 191</b>	<b>6 501 889</b>	<b>6 951 195</b>	<b>15 074 637</b>	<b>14 898 623</b>	<b>15 929 396</b>
Autres immobilisations	10 350	10 350	10 350	41 400	41 400	41 400
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	- 550	- 550	- 550	- 1 287	- 1 287	- 1 287
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>9 800</b>	<b>9 800</b>	<b>9 800</b>	<b>40 113</b>	<b>40 113</b>	<b>40 113</b>
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	20 168 818	20 168 818	20 168 818	11 477 786	11 477 786	11 477 786
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>20 168 818</b>	<b>20 168 818</b>	<b>20 168 818</b>	<b>11 477 786</b>	<b>11 477 786</b>	<b>11 477 786</b>
Commission de souscription	-	-	3 699 520	-	-	3 742 813
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 699 520</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 742 813</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>26 899 809</b>	<b>26 680 507</b>	<b>30 829 333</b>	<b>26 592 537</b>	<b>26 416 523</b>	<b>31 190 109</b>
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771	61 771

## FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	2,61 €
- Frais et charges déductibles	-0,95 €
= Revenus fonciers nets	1,66 €
Produits financiers	-
Rappel Dividendes	-

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

Revenu imposable : ..... 0,70 €

## 2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017. Il s'est réuni à deux reprises : le 25 Octobre 2017 et le 20 Mars 2018 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport synthétique présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2017 et perspectives 2018.

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

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN VITALIM a :

- procédé à l'acquisition de quatre actifs immobiliers situés en centre-ville de Caen, de Bordeaux, de Toulon et de Chartres.
  - débuté les travaux de rénovation des actifs situés à Bordeaux Gouffrand, Toulon Hoche, Toulon Peiresc et Caen Six Juin
  - continué les travaux de rénovation pour l'immeuble situé à Nancy Salle
- Le résultat de l'exercice 2017 de la SCPI URBAN VITALIM s'élève à un montant de 43 090,25 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Pour son 3<sup>e</sup> exercice et sur proposition de son président, le Conseil de Surveillance renonce à toutes indemnités au titre des jetons de présence.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, 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 20 mars 2018

Pour le Conseil de Surveillance:

M. Jean Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

## 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 clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM - S.C.P.I.,

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

**FONDEMENT DE L'OPINION**

**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note A de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent

des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 23 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand  
Associé

## 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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM - S.C.P.I., En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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 et les modalités essentielles 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.214-106 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 de vous communiquer, le cas échéant, les informations prévues à l'article L.214-106 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 intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 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 SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du chapitre III 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 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 2017, votre société a comptabilisé en charges :

- Aucun frais au titre des commissions de souscription.
- Au titre des commissions de gestion la somme de 19 998,95 €.
- Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et cession d'actifs immobiliers.
- Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Paris La Défense, le 23 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

## 4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017 ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	31/12/2016		31/12/2017	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	10 350,00	9 799,77	41 400,00	40 113,41
Amortissements droits réels	-550,23	-	-1 286,59	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	6 449 304,86	6 501 888,85	14 084 047,51	14 898 623,07
Immobilisations en cours	271 886,53	-	990 589,67	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>6 730 991,16</b>	<b>6 511 688,62</b>	<b>15 114 750,59</b>	<b>14 938 736,48</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>6 730 991,16</b>	<b>6 511 688,62</b>	<b>15 114 750,59</b>	<b>14 938 736,48</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	-	-	2 875,76	2 875,76
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	60 539,64	60 539,64	52 095,95	52 095,95
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>60 539,64</b>	<b>60 539,64</b>	<b>54 971,71</b>	<b>54 971,71</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	21 804 893,36	21 804 893,36	11 777 590,37	11 777 590,37
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>21 804 893,36</b>	<b>21 804 893,36</b>	<b>11 777 590,37</b>	<b>11 777 590,37</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>21 865 433,00</b>	<b>21 865 433,00</b>	<b>11 832 562,08</b>	<b>11 832 562,08</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-578,48	-578,48	-21 732,48	-21 732,48
Dettes d'exploitation	-1 152 212,96	-1 152 212,96	-42 065,28	-42 065,28
Dettes diverses	-543 823,25	-543 823,25	-290 978,02	-290 978,02
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 696 614,69</b>	<b>-1 696 614,69</b>	<b>-354 775,78</b>	<b>-354 775,78</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 899 809,47</b>	<b>-</b>	<b>26 592 536,89</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>-</b>	<b>26 680 506,93</b>	<b>-</b>	<b>26 416 522,78</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	26 437 988,00	-	-	26 437 988,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 1</b>	<b>26 437 988,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 437 988,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 358 712,00	-	-	4 358 712,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 815 930,48	-	-350 362,83	-4 166 293,31
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>542 781,52</b>	<b>-</b>	<b>-350 362,83</b>	<b>192 418,69</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-42 042,89	-38 917,16	-	-80 960,05
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>-42 042,89</b>	<b>-38 917,16</b>	<b>-</b>	<b>-80 960,05</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	-	-	43 090,25	43 090,25
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2016	-38 917,16	38 917,16	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL 4</b>	<b>-38 917,16</b>	<b>38 917,16</b>	<b>43 090,25</b>	<b>43 090,25</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>26 899 809,47</b>	<b>-</b>	<b>-307 272,58</b>	<b>26 592 536,89</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2016		31/12/2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	7 475,37	-	163 385,76	-
Charges facturées	-	-	2 342,42	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	214,32	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	162 505,06	-	350 362,83	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>169 980,43</b>		<b>516 305,33</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	2 342,42	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	1 038,48	-	9 561,60	-
Commissions et honoraires	174 887,26	-	370 973,64	-
Frais de contentieux	-	-	600,00	-
Impôts et taxes	5 576,61	-	24 613,38	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>181 502,35</b>		<b>408 091,04</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>-11 521,92</b>		<b>108 214,29</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	2 307 840,00	-	-	-
Autres produits	-	-	0,45	-
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>2 307 840,00</b>		<b>0,45</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017 (SUITE)

<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de gestion	1 792,71	-	19 998,95	-
Honoraires	13 925,27	-	13 733,30	-
Frais assemblée et de conseils	5 555,50	-	12 962,81	-
Services bancaires	2 353,06	-	2 089,45	-
Cotisations et contributions	9 282,40	-	9 138,48	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	550,23	-	736,36	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	2 307 843,00	-	6 465,14	-
<b>TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	<b>2 341 302,17</b>	-	<b>65 124,49</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>	-	<b>-33 462,17</b>	-	<b>-65 124,04</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	6 066,93	-	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS</b>	-	<b>6 066,93</b>	-	-
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
<b>TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
<b>Résultat financier</b>	-	<b>6 066,93</b>	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>	-	<b>-38 917,16</b>	-	<b>43 090,25</b>

## ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque 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 : . . . . .

- Terrains et construction locatives : . . . . . 12 625 668,36 €
- Agencements et installations : . . . . . 1 458 379,15 €
- Immobilisations en cours : . . . . . 990 589,67 €
- Immobilisations incorporelles nettes : . . . . . 40 113,41 €

#### Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

#### Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : . . . . . 0 €

#### Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : . . . . . 2 875,76 €
- Locataires douteux : . . . . . - €
- Provisions pour dépréciation des créances : . . . . . - €
- Créances fiscales : . . . . . 6 687,28 €
- Débiteurs divers : . . . . . 23 329,27 €
- Autres créances : . . . . . 22 079,40 €

#### Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

- Disponibilités en banque : . . . . . 11 777 590,37 €

#### Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2017, aucune provision n'a été constituée.

#### Dettes

Elles sont constituées par :

#### Dettes financières :

- Dettes bancaires . . . . . - €
- Intérêts courus non échus . . . . . - €

- Dépôts de garantie ..... 21 732,48 €

**Dettes d'exploitation :**

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dettes fournisseurs ..... - €
- dont restant dû à la Société de Gestion : ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) ..... 42 065,28 €

**Dettes diverses**

- Dettes fiscales ..... 20 166,13 €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions . - €
- Associés ..... - €
- Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... 236 790,17 €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... 34 021,72 €

**Etat de l'actif immobilisé**

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisation incorporelles	10 350 €	31 050 €	-	41 400 €
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	6 406 318,36 €	6 219 350,00 €	-	12 625 668,36 €
Agencements et installations	-	1 157 973,09 €	-	1 157 973,09 €
Honoraires assistances/travaux	42 986,50 €	56 595,61 €	200 823,95 €	300 406,06 €
Immobilisations en cours	271 887,00 €	919 527,09 €	-200 823,95 €	990 589,67 €
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisation financières	-	-	-	-

**Etat des amortissements et provisions**

	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles	- 550 €	-736 €	-	- 1 287 €
<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	4 358 712 €	-
Frais constitution	-	1 541 €
Frais acquisitions	-	549 068 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 684 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	192 419 €	-

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

Au 31 décembre 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

**Résultat de l'exercice**

Report à nouveau à l'ouverture ..... -80 960,05 €

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : ..... 43 090,25 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..... 0,00 €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : ..... 0,00 €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ..... -37 869,80 €

**Produits constatés d'avance**

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

**Autres engagements hors bilan**

Au 31 décembre 2017, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

**C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

**Produits immobiliers**

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : ..... 163 385,76 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 2 342,42 €
- les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : ..... 214,32 €
- les transferts de charges ..... 350 362,83 €

**Charges immobilières**

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 2017 à : ..... 350 362,83 €

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : ..... 2 342,42 €
- dont charges récupérables : ..... 2 342,42 €
- dont taxes récupérables : ..... - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : ..... - €
- les gros travaux et réparations : ..... - €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 55 385,79 €
- dont taxes non récupérables : ..... 24 613,38 €
- dont les honoraires de relocation : ..... 9 280,64 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées : ..... 9 561,60 €
- dont frais d'actes et de contentieux : ..... 600,00 €
- dont honoraires divers : ..... 11 330,17 €

**Produits d'exploitation**

Néant

**Charges d'exploitation**

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société

de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2017 : 19 998,95 €  
 Les frais de souscription 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 2017 à :

- frais de souscription : .....
- Les diverses charges d'exploitation, soit 44 389,18 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 6 233,30 €
- de frais d'actes et contentieux ..... - €
- des honoraires divers ..... 7 500,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 8 326,62 €
- de frais postaux ..... 4 636,19 €

- de services bancaires ..... 2 089,45 €
- du coût du dépositaire ..... 8 716,67 €
- de la cotisation AMF ..... 266,81 €
- de la CFE ..... 155,00 €
- des jetons de présence ..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables ..... - €
- de la TVA non récupérable ..... 6 455,14 €
- des charges de gestions courantes ..... 10,00 €

#### Dotations aux amortissements et provisions

- Elles sont constituées essentiellement de :
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... 736,36 €
  - l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : ..... - €
  - la dotation pour risques et charges, soit : ..... - €

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations locatives en 2016	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) - 7 rue de la Salle	492 291	492 291	200 824	200 824	693 115	951 454	1 152 278	1 644 569	-	-
BORDEAUX (33) - rue Paul Louis Lande	4 969 396	-	42 987	42 987	4 981 194	263 115	306 101	5 275 498	-	-
TOULON (83) - 16 rue Peiresc	975 820	-	71 063	71 063	1 046 883	431 760	502 823	1 478 643	-	-
CAEN (14) - 17 Av du six juin	2 280 000	-	-	-	-	105 643	105 643	2 385 643	-	-
BORDEAUX (33) - 35/37 rue Gouffrand	1 199 900	-	-	-	-	153 199	153 199	1 353 099	-	-
TOULON (83) - 5 rue Hoche	1 362 400	-	-	-	-	228 925	228 925	1 591 325	-	-
CHARTRES (28) - 41 bis / 43 rue du Docteur Maunoury	1 345 861	-	-	-	-	-	-	1 345 861	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 625 668</b>	<b>49 475 216</b>	<b>314 874</b>	<b>314 874</b>	<b>6 721 191</b>	<b>2 134 096</b>	<b>2 448 969</b>	<b>15 074 638</b>	<b>14 898 623</b>	<b>1 028 005</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 URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (valeurs brutes)

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Total immobilisation locatives en 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisation locatives en 2017	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY (54) - 7 rue de la Salle (Parking)	41 400	10 350	-	41 400	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>41 400</b>	<b>10 350</b>	<b>-</b>	<b>41 400</b>	<b>40 113</b>	<b>2 768</b>

## 5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

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

#### PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2017

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### DEUXIEME RÉOLUTION – Approbation des conventions réglementées

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.

#### TROISIÈME RÉOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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

#### QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

#### CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat 2017, soit 43 090,25 euros, au report à nouveau. Le report à nouveau pour l'exercice 2018 s'élèvera, post-affectation, à un montant de - 37 869,80 euros.

## SIXIÈME RÉOLUTION – Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (430,50 €), la valeur de réalisation (427,65 €) et la valeur de reconstitution (504,93 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN VITALIM au 31 décembre 2017.

## SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnité du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil

de Surveillance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

## HUITIÈME RÉOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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

- 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...
- 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

- **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.
- **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 par une dotation calculée sur un plan quinquennal des travaux de gros entretien, à 100% pour l'année N+1, 80% pour l'année N+2, 60% pour l'année N+3, 40% pour l'année N+4 et 20% pour la dernière année.

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

- 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.
- 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°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016



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