



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **10^e bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

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** sur l'année.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, au cours du 1^{er} trimestre 2018, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à **la mise en location des immeubles situés à Nancy, rue de la Salle et à Chartres, rue Brossolette**. La SCPI a signé les baux de ses cinq premiers locataires sur l'immeuble de Nancy, les derniers lots de l'immeuble sont en cours de location. Le premier lot de Chartres a été réservé, les autres sont en cours de location.

Les travaux de rénovation se poursuivent par ailleurs sur l'ensemble des autres immeubles constitutifs de la SCPI.

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

Boris MARTIN
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	22/05/2015
N° RCS	Paris 811 073 642
Date d'expiration	23/04/2030
Durée de vie	15 ans
Capital maximum statutaire	26 440 128 euros
Visa AMF	n°16-12 du 26/07/16
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2017
Nombre d'associés	209	502	503	503
Nombre de parts	23 307	61 771	61 771	61 771
Mouvements de parts	23 307	38 464	-	-
Capital social en euros	9 975 396	26 437 988	26 437 988	26 437 988
Prime d'émission en euros	1 589 304	4 358 712	4 358 712	4 358 712
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	11 564 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	23 307	38 464	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN VITALIM commencera à distribuer des acomptes sur dividendes une fois le report à nouveau déficitaire intégralement comblé. Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT



En vue de la clôture de son programme d'acquisition, la SCPI URBAN VITALIM envisage d'acquérir un ultime lot d'habitation. La Société de Gestion analyse actuellement la possibilité d'acquérir un logement supplémentaire sur l'immeuble de Chartres – 38 rue Brossolette.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2017
TOULON (83) 16, rue Peiresc	16/12/2016	12 logements 1 commerce	580 m ² (dont 88 m ² de commerce)	970 000 €	Rénovation en cours 1 commerce loué
BORDEAUX (33) 19-21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	11 logements 8 parkings	820 m ² et 277 m ² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	4 331 761 €	Intégralement loué
NANCY (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	7 logements 1 commerce	537 m ² (dont 174 m ² de commerce) et 28 m ² de terrasses et 20 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	5 logements loués, 2 logements et un commerce vacants
CAEN (14) 17, Avenue du 6 Juin	28/02/2017	12 logements 1 commerce 2 parkings	1 481 m ² (dont 622 m ² de commerce)	2 280 000 €	1 commerce loué Rénovation en cours
BORDEAUX (33) 35-37, rue Gouffrand	30/03/2017	9 logements 11 parkings	626 m ² et 130 m ² d'annexes composées de terrasses	1 199 900 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	18 logements	1 030 m ² et 210 m ² de terrasses	1 300 000 €	Rénovation en cours
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017	5 logements 5 parkings	310 m ²	1 345 861 €	4 logements vacants et 1 logement réservé
TOTAL		74 logements 3 commerces 26 parkings	5 384 m² (dont 884 m² de commerce) et 645 m² de terrasses et jardins privatifs et 20 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	11 902 706 €	

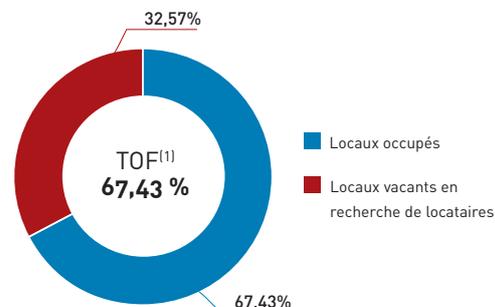
ARBITRAGES

Néant

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

⁽¹⁾ Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation des 3 immeubles livrés ainsi que les 3 commerces de la SCPI. La SCPI devrait à terme compter 7 immeubles.



INFORMATIONS

FOCUS FISCAL

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'appliquera finalement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ainsi, dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2018 conserveront toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde et de la liquidation de l'impôt à la fin de l'été 2019.

RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

ACTUALITE

Fort du succès rencontré par la SCPI URBAN VITALIM en 2016, URBAN PREMIUM a lancé en mai 2017 une 2e SCPI Pinel, URBAN VITALIM N°2, ayant reçu le visa n°17-14 de l'AMF en date du 16 mai 2017.

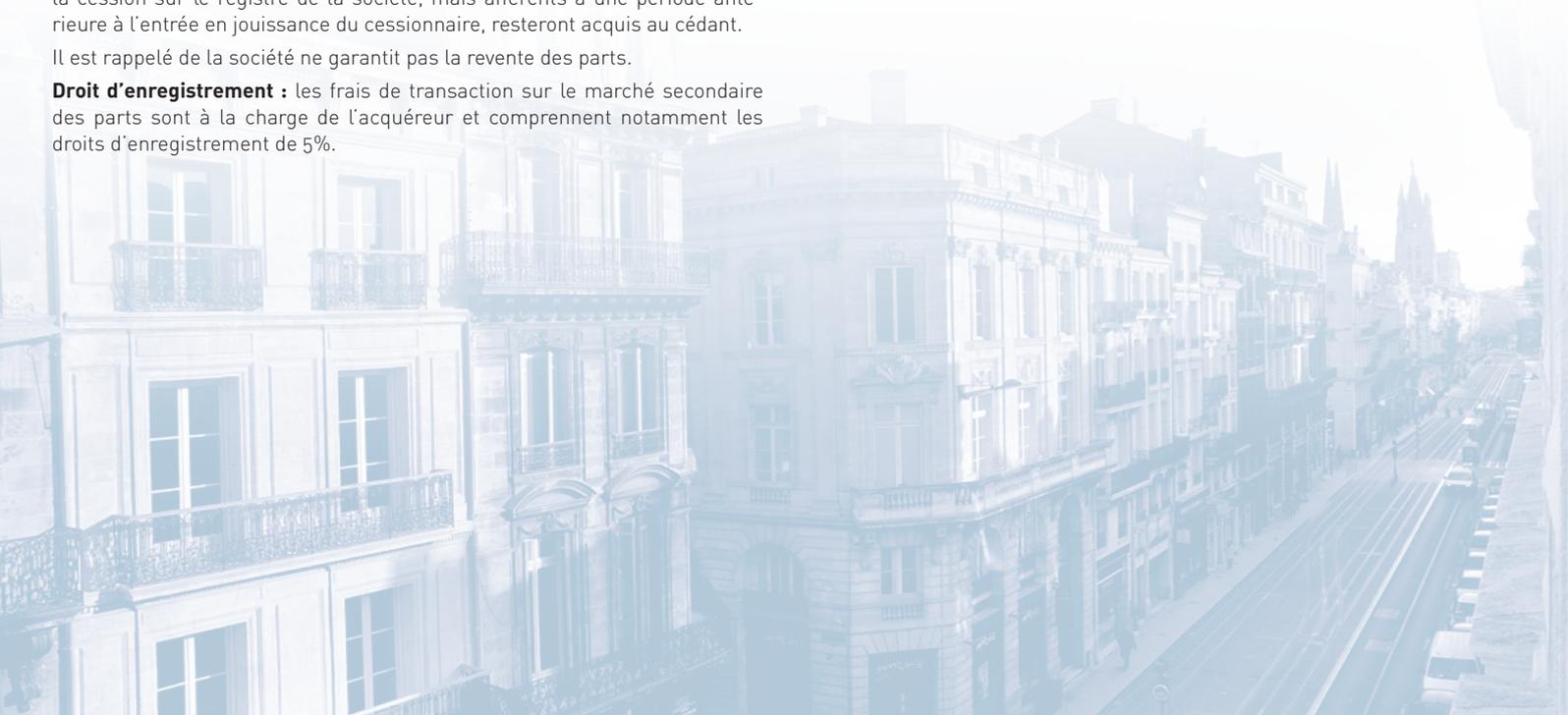
Durant l'exercice 2017, la souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2 a permis de collecter plus de 32 millions d'euros. La période de souscription se poursuit sur l'année 2018.

A l'instar de la SCPI URBAN VITALIM, cette SCPI mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL. Ce patrimoine sera notamment constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux à transformer en logements ainsi que d'immeubles neufs ou en VEFA.

URBAN VITALIM N°2 permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email: infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « PINEL » ayant reçu le visa n°16-12 de l'AMF en date du 26/07/2016
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS