



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le 6^e bulletin d'information qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM.

L'année 2017 s'annonce sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre. Le contexte économique incite à un optimisme modéré (taux d'intérêts bas, baisse du chômage et légère accélération de la croissance). Le niveau des transactions devrait ainsi au moins se maintenir durant le premier semestre. L'activité du second semestre devrait fortement être influencée par les résultats de l'élection présidentielle, mais aussi des décisions du nouveau gouvernement, notamment en matière d'incitation fiscale à l'investissement et plus précisément au sujet du prélèvement à la source.

Concernant votre déclaration fiscale 2017 au titre des revenus 2016, vous recevrez prochainement par courrier l'ensemble des informations nécessaires.

Concernant l'ISF, vous trouverez en page 2 de ce bulletin au paragraphe fiscalité les recommandations relatives à la valeur ISF à prendre en compte pour votre éventuelle déclaration fiscale.

La SCPI URBAN VITALIM a acquis le 28/02/2017 un immeuble mixte à CAEN sur l'Avenue du 6 Juin développé en R+6. Il s'agit d'un ancien immeuble de bureaux qui, après transformation et rénovations profondes, développera une surface habitable totale de 859 m² assorti de 2 emplacements de stationnement. Un commerce en rez-de-chaussée vient compléter cet investissement, en effet, celui-ci est actuellement occupé et loué par une salle de sport pour un loyer annuel d'environ 80 000 € HC HT.

D'autre part, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à sa cinquième acquisition le 30/03/2017 d'un immeuble indépendant situé à BORDEAUX en plein cœur du quartier prisé des Chartrons. Ce projet consiste en un curetage de l'existant avec conservation uniquement de la façade ancienne et des murs pignons. Cet immeuble développera à terme 626 m² assorti de 11 emplacements de stationnement intérieur et sera labélisé RT 2012 avec une accessibilité PMR.

Les travaux se poursuivent sur les actifs de NANCY et TOULON.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que l'immeuble à BORDEAUX rue Paul Louis Lande, fort de son succès et livré le 21/12/16 est occupé à 100 %.

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

Maxime GRIMAUD
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	209	502	502
Nombre de parts	23 307	61 771	61 771
Mouvements de parts	23 307	26 159	0
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

	Exercice 2015	Exercice 2016	31/03/2017
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 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2018.

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

ETAT DU PATRIMOINE

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

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



■ BORDEAUX

Situé dans le quartier de Bordeaux Sud, l'actif immobilier étudié est situé à proximité immédiate de la gare et s'inscrit dans un projet d'ensemble lancé dans le cadre de Bordeaux Euratlantique. Le projet propose des lots allant du studio au T5 répartis autour d'un grand jardin intérieur et préservés de l'animation de la rue.








■ HYERES

Commune Française du département du Var et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cette station balnéaire compte environ 55 000 habitants. Surnommée « Hyères les Palmiers » en raison des 7 000 palmiers plantés et cultivés dans la commune, la ville est fortement réputée pour la floriculture et viticulture. La villégiature d'été y connaît un essor important grâce notamment à son port, ses plages et ses lieux touristiques majeurs comme les Iles d'Or.

L'actif immobilier étudié, se situe en plein cœur du centre-ville, à proximité immédiate de la vieille ville et des lieux notables de la ville tels que la Porte Fenouillet, la Place du Portalet et la Tour des Templiers.

L'immeuble pourrait disposer après travaux d'une dizaine de logement et de 2 commerces en rez-de-chaussée.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2016
 TOULON (83) 16 rue Peiresc	16/12/2016	12 logements 1 commerce	492.6 m ² et 88 m ² de commerce en rez-de-chaussée	970 000 €	Travaux 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 privés et terrasses)	4 331 761 €	9 appartements loués
 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 €	1 commerce loué Travaux en cours
 CAEN (14) 17 Avenue du 6 Juin	28/02/2017	12 logements 1 commerce 2 parkings	859 m ² et 622 m ² de commerce en rez-de-chaussée	2 280 000 €	1 commerce loué Travaux en cours
 BORDEAUX (33)	30/03/2017	9 logements 11 parkings	626 m ² (et 130 m ² d'annexes composées de terrasses)	1 199 900 €	Travaux en cours
TOTAL		51 logements 3 commerces 21 parkings	3 335 m² (dont 884 m² de commerce et 305 m² de terrasses)	9 256 845 €	

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

FISCALITE

Déclarations des revenus 2016 et ISF

Vous recevrez prochainement les documents nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus 2016.

Pour les contribuables assujettis à l'ISF, il convient de préciser que les parts de SCPI entrent dans le champ d'application de l'ISF. Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1^{er} janvier 2017 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En théorie, la valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour la SCPI URBAN VITALIM.

En pratique, la société de gestion rappelle que la valeur de réalisation au 31 décembre 2016 est établie, sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière, à 435,82 € par part. Cette valeur peut être prise en considération par les associés pour déterminer la valeur ISF de la part. Toutefois, la SCPI URBAN VITALIM n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

Loi de finances 2017

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 a vocation à s'appliquer pour certains revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2017 conservent toutes leur attractivité. Ceux-ci seront versés sous la forme d'un remboursement d'impôt au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2018. A noter que pour les années suivantes, les réductions d'impôts seront prises en compte, comme aujourd'hui, avec un an de décalage.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôts obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.

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%.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

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

URBAN VITALIM

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