



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le 7^e bulletin d'information** qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai **le rapport annuel** de l'exercice 2016 de votre SCPI URBAN VITALIM. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI.

Lors de cette **Assemblée Générale** qui s'est tenue en seconde convocation le mercredi 27 juin, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'immeuble de BORDEAUX LOUIS LANDE livré fin Décembre 2016 est toujours loué à 100 %.

Les travaux se poursuivent sur les actifs de NANCY (7 rue de la Salle), BORDEAUX (35-37 rue Gouffrand) et TOULON (16 rue Peiresc).

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°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 | 31/03/2017 | 30/06/2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés | 209 | 502 | 502 | 502 |
| Nombre de parts | 23 307 | 61 771 | 61 771 | 61 771 |
| Mouvements de parts | 23 307 | 26 159 | 0 | 0 |
| 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 | 31/03/2017 | 31/06/2017 |
|-----------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
| 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

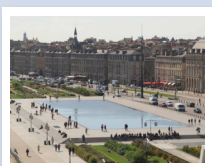
La SCPI URBAN VITALIM ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2018.

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

ETAT DU PATRIMOINE

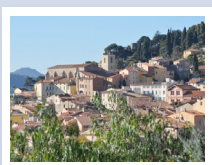
OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

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.








■ TOULON

Le projet porte sur un immeuble situé en centre-ville de Toulon, bénéficiant d'une excellente localisation sur une artère piétonne et commerciale, dans un quartier en pleine restructuration.

L'immeuble en R+5 sur rez-de-chaussée est un bâtiment construit vers le début du XVIII^e siècle.

Le projet de rénovation, actuellement en cours d'études portera sur plusieurs logements (T2 et T3 essentiellement).

PATRIMOINE DE LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition | Nombre de lots | Surface (m ²) | Foncier hors droit | Situation locative au 31/06/2017 |
|---|--------------------|--|--|--------------------|-----------------------------------|
|  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 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 € | 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 € | Commerce loué Travaux 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 € | Travaux en cours |
| TOTAL | | 51 logements 3 commerces | 3 335 m² (dont 884 m² de commerce et 305 m² de terrasses) | 9 256 845 € | |

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

FISCALITÉ

Vie juridique de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN VITALIM s'est tenue en seconde convocation le mercredi 27 juin 2017 à 11h, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2016,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2016,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

Toutes les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

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.

A ce jour, la volonté des pouvoirs publics est de décaler d'un an par voie d'ordonnances, soit au 1^{er} janvier 2019, l'entrée en vigueur du prélèvement à la source de l'impôt.

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%.

ACTUALITE

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

Elle procédera à une augmentation de capital ouverte au public de l'ordre de 26 millions d'euros (prime d'émission incluse). La Société de Gestion se réserve la possibilité de relever le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30 % du montant initialement prévu et ainsi la porter à 34 millions d'euros (prime d'émission incluse).

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 2 juin 2017 et se clôturera le 31 décembre 2017. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

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.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 72 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

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

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



Urban Premium