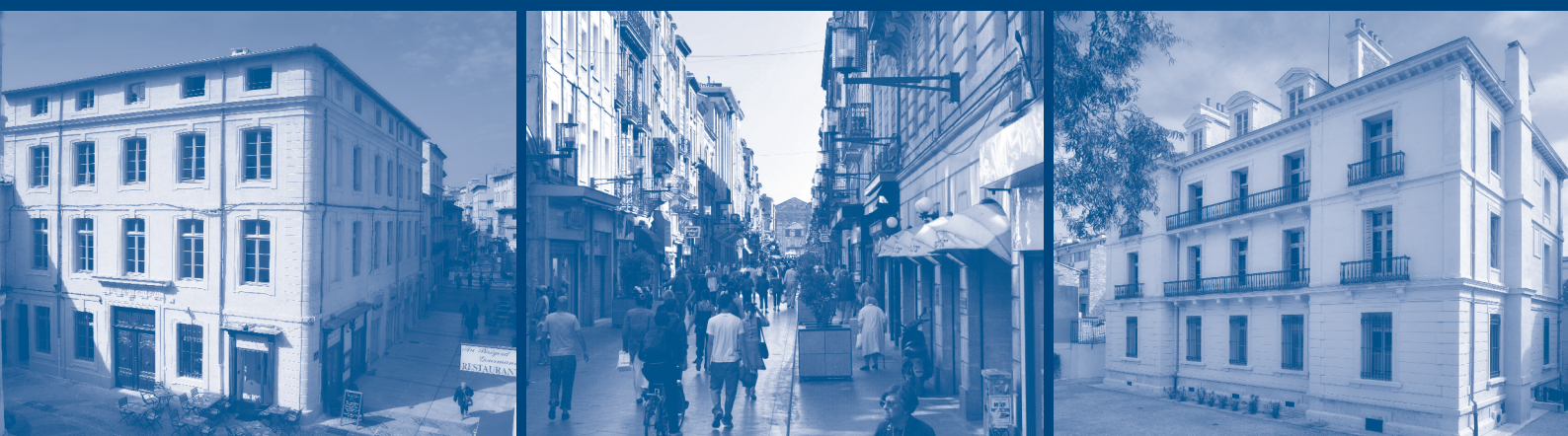


SCPI URBAN VITALIM



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 2016



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 et le second visa n°16-12 en date du 26/07/2016.

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

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI VITALIM en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion.	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	8
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	8
 4. Compte de l'exercice 2016.....	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

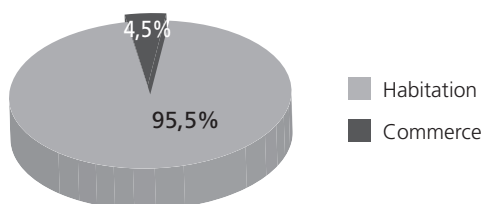
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2016

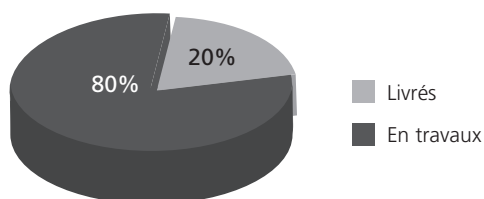
Date de création	24/04/2015
Régime	PINEL
Nombre de parts	61 771
Nombre d'associés	502
Capital (nominal)	26 437 988,00 €
Valeur de réalisation*	26 680 506,93 € (431,93 € par part)
Valeur de reconstitution*	30 829 333,46 € (499,09 € par part)
Actifs immobiliers	3
Surface du patrimoine	1 357
Nombre de logements	30
Nombre de commerces	2
Nombre de locataires effectifs	2
Nombre de locataires cibles	32
Taux d'occupation moyen	N/A
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-0,63 €
Dividende par part (hors PFL)	N/A
Dividende par part (y. c. PFL)	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	-1,31 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2016)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Actifs livrés loués ou vacants (en surface)

N/A

	31-déc.-15		31-déc.-16	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	1 348 358	58	2 483 887	40
dont loyers	692	0	7 475	0
Charges	1 390 401	60	2 522 805	41
Résultat	-42 043	-1,80	-38 917	-0,63
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	9 975 396	428,00	26 437 988	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	10 177 072	436,65	26 899 809	435,48
Immobilisations locatives	492 291	21,12	6 730 991	108,97
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	23 307	-	61 771	-
Nombre d'associés	209	-	502	-
Capitalisation	11 564 700	-	30 796 700	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	472 974	20,29	6 511 689	105,42
Valeur comptable	10 177 072	436,65	26 899 809	435,48
Valeur de réalisation	10 157 754	435,82	26 680 507	431,93
Valeur de reconstitution	11 579 988	496,85	30 829 333	499,09
Surface du patrimoine (m²)	587	-	1357	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

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

Valeur vénale par zone géographique :

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	6 512
ETRANGER	-	-
Total	100%	6 512

Valeur vénale par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	91%	5 907
BUREAUX	-	-
COMMERCES	9%	605
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	6 512

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2016 ET PERSPECTIVES 2017

L'année 2016 a été marquée par des indicateurs macroéconomiques encourageants avec notamment un PIB en augmentation de 1.1% sur l'année. Le volume annuel de transaction immobilière a atteint durant l'été 2016, un niveau tout aussi important que lors des précédents pics de 2006 et 2012. Le nombre de transaction en 2016 s'élève ainsi à 843 000,

soit une hausse de 9% par rapport à 2015 (d'après la note de conjoncture immobilière des Notaires de France de Janvier 2017).

Ce record de volume de transaction s'explique principalement par des taux d'intérêts historiquement bas et par une relative stabilité des prix du foncier dans les grandes villes (légère hausse de 1,7% sur l'année 2016).

Les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter par rapport à l'année 2015 (+1,5%) Cette hausse est légèrement plus accentuée pour les maisons individuelles (+2%) que pour les appartements (+1,4%) (selon l'indice Notaires-INSEE).

Le neuf, largement favorisé par le succès du dispositif PINEL, n'a pas faibli durant 2016 confirmant sa remontée avec une croissance de 17% du volume de vente des promoteurs et 18% des ventes de maisons individuelles par rapport à l'année précédente (d'après le compte rendu annuel de la FNAIM). Ces évolutions se traduisent par une augmentation sensible des mises en chantier, dont le nombre a dépassé 380 000 en fin d'année.

Quant au marché locatif, la détente entrevue en 2015 se confirme. Les loyers de relocation évoluent à un rythme à peine supérieur au taux d'inflation (0,7% contre 0,6% selon le compte rendu annuel de la FNAIM) et rien n'indique que cette tendance à la stabilité doive s'interrompre en 2017.

Ainsi, l'année 2017 s'annonce donc 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.

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.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM

Augmentation de capital

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM, lancée le 29 mai 2015, a été souscrite, auprès du public à plus de 10,7 millions d'euros de collecte.

Au 31 décembre 2016, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM s'élève à 30 796 700 €.

Acquisitions

En 2016, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à l'acquisition de deux actifs, un à Bordeaux et l'autre à Toulon.

Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location.

PERSPECTIVES 2017 DE LA SCPI URBAN VITALIM

Durant l'année 2017, la SCPI URBAN VITALIM devrait poursuivre ses investissements.

Plusieurs d'entre eux sont actuellement étudiés par la Société de Gestion.

LE REGIME DE LA SCPI URBAN VITALIM

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

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

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2017. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.

CAPITAL

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

* L'augmentation de capital a été clôturée le 31/12/2016

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2016, 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 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2016	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS EN 2016

TOULON

La SCPI a procédé à sa troisième acquisition le 16/12/2016 d'un immeuble situé en plein coeur du centre-ville de la ville de Toulon, au 16 rue Peiresc. Il s'agit d'un immeuble mixte avec un commerce en rez-de-chaussée, qui une fois rénové développera 492 m² réparti en 12 lots distincts. La livraison de cet immeuble est prévue pour le 2^e trimestre 2018.

Cet immeuble a été acquis auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

La société de gestion précise que la société France Pierre Patrimoine est filiale de la société FL Holding, elle-même actionnaire de la société Urban Premium.

LIVRAISONS EN 2016

BORDEAUX

La SCPI URBAN VITALIM a été livrée le 21 Décembre de l'immeuble de Bordeaux situé Rue Paul Louis Lande, immeuble acquis courant 2016. Cet investissement est composé d'un ensemble de 11 lots dont 2 maisons de ville développant une surface habitable de 820 m² et 277 m² d'annexes composées de terrasses et de jardins privatifs, ensemble assorti de 9 emplacements de parkings en superstructure.

ARBITRAGES EN 2016

En 2016, la SCPI URBAN VITALIM n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2016

Habitation :

Durant la période de rénovation des actifs, les lots d'habitation seront vacants. La commercialisation des 11 lots de Bordeaux Louis Lande a

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI URBAN VITALIM détient 3 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Surface habitable (m ²)	Prix acquisition frais inclus et hors travaux
NANCY - 7 rue de la Salle	03/12/2015	587 m ² (dont 174 m ² de commerce, 28 m ² de terrasses et 20 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur)	492 291 €
BORDEAUX - rue Paul Louis Lande	25/04/2016	820 m ² et 277 m ² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	3 669 868 €
TOULON - 16 rue Peiresc	15/12/2016	492,6 m ² et 88 m ² de commerce en rez-de-chaussée	975 820 €
TOTAL		1 725 m² (dont 262 m² de commerce et 305 m² de terrasses)	5 137 979 €

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

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2015		EXERCICE 2016	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	0,03	-	0,12	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	-	0,10	-
TOTAL DES REVENUS	0,12	100,00%	0,22	100,00%
CHARGES	-	-	-	-
Commission de gestion	0,01	-	0,03	-
Autres frais de gestion	1,90	-	0,50	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,31	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,92	1609,9%	0,84	383,3%
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	0,01	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	0,01	4,1%
TOTAL DES CHARGES	1,92	1609,9%	0,85	387,4%
RESULTAT COURANT	-1,80	-1516,2%	-0,63	-287,4%
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,80	-	-0,63	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,80	-	-1,31	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2016	7 475 €	52 459 € 1 793 €	n/a

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

commencé avant même la livraison intervenue le 21/12/2016 avec un taux de réservation de plus de 80 %.

Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM est propriétaire de deux commerces, l'un est situé à Nancy, actuellement occupé et loué à une auto-école. Le second commerce est quant à lui situé à Toulon, occupé et loué à une laverie.

DISTRIBUTION

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

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

ASSEMBLEE GENERALE

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1.80
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-1,80	-0,63
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,80	-1,31

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	11 564 700 €	19 232 000 €	30 796 700 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-1 345 585,42 €	-2 470 345,06 €	-3 815 930,48 €
- Achat d'immeubles	-492 291 €	-6 159 695,36 €	-6 651 986,36 €
Travaux de restauration	-	-79 004,80 €	-79 004,80 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	9 726 823,58 €	10 522 954,78 €	20 249 778,36 €

(*) Depuis l'origine de la société

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2016 est de 30 jours à date de facture.

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	1 134 110,88	2 510,88	-	-	1 131 600
Dettes d'immobili- sations	103 902,84	103 902,84	-	-	-
TOTAL	1 238 013,72	106 413,72	-	-	1 131 600

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

en Euros	31/12/2015			31/12/2016		
	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	492 291	472 974	472 974	6 721 191	6 501 889	6 501 889
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	32 635	-	-	449 307
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	492 291	472 974	505 609	6 721 191	6 501 889	6 951 195
Autres Immobilisations	-	-	-	10 350	10 350	10 350
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-550	-550	-550
SOUS TOTAL	-	-	-	9 800	9 800	9 800
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	9 684 781	9 684 781	9 684 781	20 168 818	20 168 818	20 168 818
SOUS TOTAL	9 684 781	9 684 781	9 684 781	20 168 818	20 168 818	20 168 818
Commission de souscription	-	-	1 389 599	-	-	3 699 520
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	1 389 599	-	-	3 699 520
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	10 177 072	10 157 754	11 579 988	26 899 809	26 680 507	30 829 333
Nombre de parts sociales au 31/12/2016	23 307	23 307	23 307	61 771	61 771	61 771
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	436,65	435,82	496,86	435,48	431,93	499,09

FISCALITE 2016 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,13 €
- Frais et charges déductibles	-0,54 €
= Revenus fonciers nets	-0,41 €
Produits financiers	0,10 €

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

Revenu imposable : -0,63 €

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

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

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2015.

- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.

- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2015	31/12/2016	Var. 2015/2016
	Valeurs après distribution du solde du dividende 2016		
Valeur comptable / part	436,65	435,48	-0,27%
Valeur de réalisation / part	435,82	431,93	-0,89%
Valeur de reconstitution / part	496,86	499,09	0,45%

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :

Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :

- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la réglementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :

- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 232 K€ pour l'exercice 2016 pour un effectif moyen de 6 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 16,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2016 à 208 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2016. Il s'est réuni à deux reprises : le 17 mars 2016 et le 16 novembre 2016.

Le Conseil s'est en outre réuni le 14 Mars 2017 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2016.

Le rapport synthétique présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2016 et perspectives 2017.

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 2016, la SCPI URBAN VITALIM a :

- collecté plus de 16,46 millions d'euros hors prime d'émission de capitaux nouveaux, dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au public du 11 Août 2016 au 27 décembre 2016 ;
- procédé à deux acquisitions, un actif immobilier en VEFA situé en plein cœur de centre-ville de Bordeaux et un autre actif situé dans le centre-ville de Toulon.

• débuté les travaux de rénovation de l'actif de Nancy Salle

Votre conseil de Surveillance a particulièrement apprécié la qualité des investissements acquis par la SCPI URBAN VITALIM et se félicite du savoir-faire indiscutable de la Société de Gestion.

Le résultat de l'exercice 2016 de la SCPI URBAN VITALIM s'élève à un montant de - 39 917,16 €. Il sera proposé d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Pour son 2^e 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 2016, nous invitons les asso-

ciés 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 14 mars 2017

Pour le Conseil de Surveillance:

M. Jean Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

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

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2- JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

- Comme indiqué dans la note A de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

- La note A de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre société de gestion.

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

3- VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Paris La Défense, le 17 mai 2017
KPMG Audit
Département de 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 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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 natio-

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion.
- Des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2016, votre société a comptabilisé :

- Au titre des commissions de souscriptions collectées, la somme de 2 307 840 €.
- Au titre des commissions de gestion, la somme de 1 792,71 €.
- Au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers la somme de 37 009,00 €.
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, la somme de 3 954 €.

Paris La Défense, le 17 mai 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2016

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	EXERCICE N-1, clos le 31 décembre 2015		EXERCICE N, clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	492 291	472 974	6 449 305	6 501 889
Immobilisations en cours	-	-	271 887	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	492 291	472 974	6 721 191	6 501 889
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	9 800	9 800
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	692	692	-	-
Autres créances	605 923	605 923	60 540	60 540
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 891 327	9 891 327	21 804 893	21 804 893
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	- 1 128	- 1 128	578	578
Dettes d'exploitation	- 812 033	- 812 033	1 152 213	1 152 213
Dettes diverses	-	-	543 823	543 823
TOTAL II	9 684 781	9 684 781	20 178 618	20 178 618
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	10 177 072	-	26 899 809	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	10 157 754	-	26 680 507

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2016

	Situation de clôture 31-déc.-15	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31-déc.-16
Capitaux propres comptables	-	-	-	-
Evolution au cours de l'exercice	-	-	-	-
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	9 975 396	-	16 462 592	26 437 988
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	1 589 304	-	2 769 408	4 358 712
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 345 585	-	-2 470 345	-3 815 930
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-42 043	-	-42 043
Résultat de l'exercice	-42 043	42 043	-38 917	-38 917
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	10 177 072	-	16 722 738	26 899 809

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2016

PRODUITS (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Produits de l'activité immobilière	-	-
Loyers	692	7 475
Charges facturées	-	-
Impôts facturés	-	-
Produits annexes	-	-
Autres produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 345 585	2 470 345
Autres produits	-	-
Total des produits d'exploitation	1 346 277	2 477 820
Produits financiers		
Produits financiers	2 081	6 067
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total des produits financiers	2 081	6 067
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
Total des produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS	1 348 358	2 483 887
Solde débiteur = perte	42 043	38 917
TOTAL GÉNÉRAL	1 390 401	2 522 805

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (SUITE)

CHARGES (Hors taxes)	Exercice N-1 31 décembre 2015	Exercice N 31 décembre 2016
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres charges immobilières	42 766	181 502
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	250	1 793
Commission de souscription	1 307 844	2 307 843
Frais d'acquisitions	-	-
Diverses charges d'exploitation	39 541	31 116
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	550
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Autres charges	-	-
Total des charges d'exploitation	1 390 401	2 522 805
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges financières	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES	1 390 401	2 522 805
Solde créditeur = bénéfice	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 390 401	2 522 805

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2016

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du Règlement CRC n°99-06 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.

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

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

Le Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 - Relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 concernent :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du Règlement n°2016-03 du 15/04/2016 (Etat du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisations locatives : 6 449 304,86 €
dont commission d'acquisition : 37 009 €
dont commission de suivi de pilotage de travaux : - €
- Immobilisations en cours : 271 886,53 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2016.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €.

Créances locataires & Autres créances

Solde du compte au 31 décembre 2016 : 0 €.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2016 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 21 804 893,36 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2016, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 578,48 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €
- Dettes fournisseurs 1 131 600 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 1 131 600 €)

- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions
- Associés - €
- Fournisseurs honoraires 2 511 €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations 103 903 €

- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 18 102 €

Dettes diverses :

- Associés 438 252 €
- Créanciers divers 1 668 €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	10 350 €	-	10 350 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	492 291 €	5 914 027 €	-	6 406 318 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	42 987 €	-	42 987 €
Immobilisations en cours	-	271 887 €	-	271 887 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-550,23	-	-550 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
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	-	198 705 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 615 684 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	542 782 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2016, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2016 ressort à : - 38 917,16 €

• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :

• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2017 s'est élevé à :

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 38 917,16 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2016, 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

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 7 475,37 €
- les charges et taxes refacturées : 0,00 €
- les produits financiers : 6 066,93 €

Les produits financiers correspondent aux intérêts des comptes courants.

Charges immobilières

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :
 - dont charges récupérables : 0 €
 - dont taxes récupérables : 0 €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 0 €
- les gros travaux et réparations : 0 €
- le poste « autres charges immobilières » : 18 997,29 €
 - dont taxes non récupérables : 5 576,61 €
- les honoraires de relocation : 0 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés sont perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion. La charge constatée à ce titre dans les comptes 2016 s'établit à : 1 792,71 € HT.

Les frais de souscription et les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2016 à :

- frais de souscription : 2 307 840 €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 31 116,23 €, sont constituées :
- des honoraires du commissaire aux comptes 4 833,12 €
 - de frais d'actes et contentieux 92,15 €
 - des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ... 4 482,36 €
 - des honoraires divers 9 000,00 €
 - de frais postaux 1 174,72 €
 - de services bancaires 2 353,06 €
 - du coût dépositaire 9 180,82 €
 - de la TVA non récupérable 0,00 €
 - des jetons de présence 0,00 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées de :

- l'amortissement des immobilisations incorporelles, soit : ... 550,23 €
- la dotation aux provisions pour grosses réparations égale à 3% du montant HT des loyers facturés et des loyers théoriques sur les locaux vacants à compter de la 8^{ème} année. Soit 0 €.
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit 0 €,
- la dotation pour risques et charges, soit 0 €.

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2016

Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY - 7 rue de la Salle	492 291	-	-	492 291	200 824	200 824	693 115	-	-
BORDEAUX - rue Paul Louis Lande	3 669 868	-	-	-	1 311 326	1 311 326	4 981 194	-	-
TOULON - 16 rue Peiresc	975 820	-	-	-	71 063	71 063	1 046 883	-	-
TOTAL	5 137 979	-	-	492 291	1 583 212	1 583 212	6 721 191	6 501 889	448 630

Immobilisations incorporelles

Adresse	Prix acquisition hors travaux	Travaux 2015	Travaux immobilisés au 31/12/2015	Total immobilisations au 31/12/2015	Travaux 2016	Travaux immobilisés au 31/12/2016	Total immobilisations au 31/12/2016	Valeur vénale hors droits	Droits
NANCY - 7 rue de la Salle	10 350	-	-	-	-	-	10 350	-	-
TOTAL	10 350	-	-	-	-	-	10 350	9 800	676

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.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- 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,

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2016 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2016 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 38 917,16 euros au report à nouveau.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, vu de l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (435,48 €), la valeur de réalisation (431,93 €) et la valeur de reconstitution (499,09 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN VITALIM au 31 décembre 2016.

SIXIEME RESOLUTION

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 2017, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale ayant pris acte que la société KPMG Audit FS II a été absorbée, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel, représenté par Jean Claude Reydel, en tant que commissaire aux comptes suppléant de la SCPI jusqu'à l'échéance du mandat du précédent commissaire aux comptes suppléant, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

HUITIEME RESOLUTION

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

GLOSSAIRE

Arbitrage

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

Assemblée Générale

- 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 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.

Ainsi, le prélèvement acquitté en 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus 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, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

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

- 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.

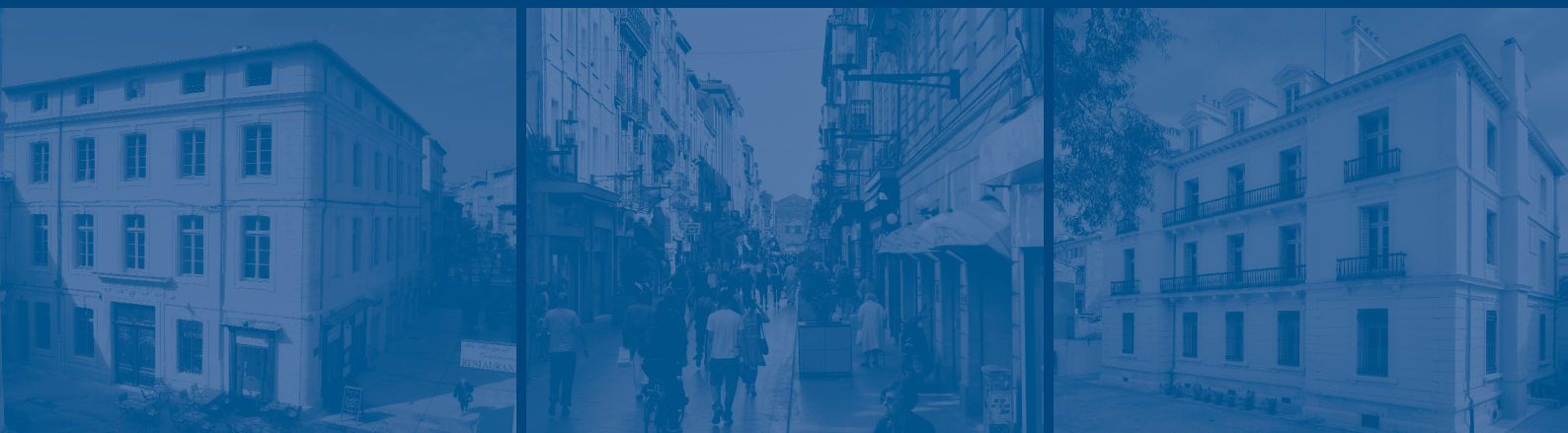
Valeur de réalisation

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 1000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

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