



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°28** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

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). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

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 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).

Concernant plus particulièrement l'actualité de votre SCPI, le 4^e trimestre 2017 a été marquée par la relocation du logement vacant de l'immeuble de Sète. Au 31 décembre 2017, **l'intégralité du patrimoine de la SCPI est louée**.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Alexandre CECCALDI
Gérant immobilier

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	27/09/2010
N° RCS	Paris 525 221 883
Date d'expiration	26/09/2025
Durée de vie	16 ans
Capital social	7 729 670 euros
Visa AMF	n°10-35 du 17/09/2010
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	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	126	126	126	128	129	129
Nombre de parts	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433	19 433
Mouvements de parts	-	-	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	9 716 500	9 716 500	9 716 500	9 716 500	9 716 500	9 716 500

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	1 ^{er} trimestre 2017	2 ^e trimestre 2017	3 ^e trimestre 2017	4 ^e trimestre 2017
Emission de parts nouvelles	-	-	-	-	-	-
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

L'acompte sur dividende au titre du 4^e trimestre 2017, d'un montant brut de 1,30 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2018.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'Avril 2018 au titre du 1^{er} trimestre 2018.

ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2017, la SCPI URBAN PATRIMOINE est pleinement investie.

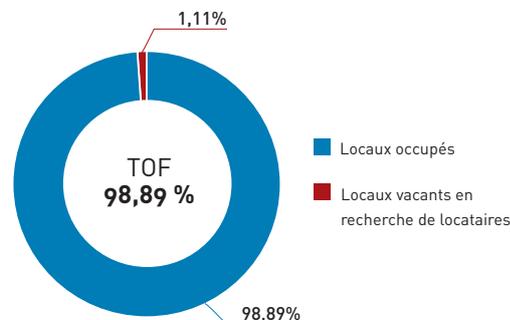
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/12/2017
 SETE (34) 11, avenue Victor Hugo	03/08/2011	19 logements 18 parkings	1 048 m²	Intégralement loué
 METZ (57) 10, rue Maurice Barrès	19/12/2011	9 logements	481 m²	Intégralement loué
 NIMES (30) 13, rue Guizot	16/07/2012	1 logement	75 m²	Intégralement loué
 PERPIGNAN (66) 21, rue Blanqui	20/07/2012	2 logements + 1 annexe	176 m²	Intégralement loué
 RENNES (35) 2, 3 et 4, place du Bas des Lices	28/12/2012	1 logement	78 m²	Intégralement loué
TOTAL		32 logements	1 858 m²	

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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



ARBITRAGES

Néant

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 DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue (12 ans) eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période.

La durée de placement recommandée est de 15 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 que 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 deuxième SCPI Pinel, URBAN VITALIM N°2, ayant reçu le visa n°17-14 de l'AMF en date du 16 mai 2017.

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 première augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2, lancée le 2 juin 2017, a été souscrite, auprès du public, à plus de 31,1 millions d'euros de collecte. Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 32 440 450 €. La souscription reste ouverte en 2018 et se clôturera le 31 décembre 2018.

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

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 PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier
« SCCELLIER INTERMEDIAIRE » à Capital Fixe
ayant reçu le Visa n°10-35 de l'AMF en date du 17/09/2010
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS