



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **9^e bulletin d'information** 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 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 récente de votre SCPI, au cours du 4^e trimestre 2017, la SCPI URBAN VITALIM a procédé à **2 nouvelles acquisitions situés en centre-ville** de Toulon et de Chartres. Votre SCPI est désormais pleinement investie.

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

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.

Jérémie HAZAN
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	30/09/2017	31/12/2017
Nombre d'associés	209	502	502	502	503	503
Nombre de parts	23 307	61 771	61 771	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	26 437 988	26 437 988
Prime d'émission en euros	1 589 304	4 358 712	4 358 712	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	30 796 700	30 796 700

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2015	Exercice 2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
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.

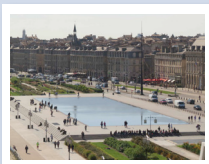
DISTRIBUTION

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.

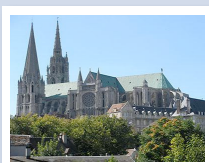
ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITION



■ TOULON - 5, rue Hoche

Capitale économique du Var, Toulon se positionne comme la troisième ville de la région PACA, derrière Marseille et Nice. L'acquisition porte sur un immeuble comprenant un seul corps de **bâtiment érigé en R+6 sur rez-de-chaussée**. Le projet inclut des terrasses du R+4 au R+6 et consiste en la création de 18 appartements (T1 et T4) pour une surface habitable estimée après travaux d'environ 1 030 m².



■ CHARTRES - 38, rue Brossolette

Commune Française, Préfecture du département d'Eure et Loir, la ville de Chartres, située à 90 km de Paris est surnommée la « Capitale de la lumière et du parfum ». Première ville du département et sixième de la région, la ville compte environ 40 000 habitants et son aire urbaine 120 000 habitants.

L'acquisition porte **sur un immeuble du XIX^e siècle** situé dans un quartier résidentiel en face de la Banque de France et de l'ancien Hôtel Dieu Grand Faubourg, à moins de 200 m du centre hospitalier, de l'hôtel de Police et du boulevard Chasles. Cet immeuble, en R+2 possède une **façade remarquable** et est composé d'un bâtiment en corps central et de deux ailes latérales donnant sur une grande cour d'honneur fermée par un portail monumental.

L'investissement porte sur 5 lots d'habitation ainsi que 5 emplacements de stationnement, acquis achetés le 29 décembre 2017, l'ensemble développant une surface habitable estimée d'environ 310 m².

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 €	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 €	11 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	1 481 m ² (dont 622 m ² de commerce)	2 280 000 €	1 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
TOULON (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	18 logements	1 030 m ² et 210 m ² de terrasses	1 300 000 €	Travaux en cours
CHARTRES (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017	5 logements 5 parkings	310 m ²	1 345 861 €	5 logements vacants
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 €	

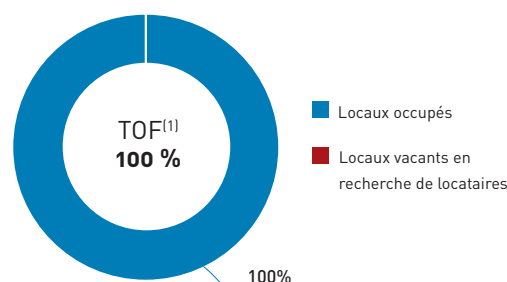
ARBITRAGES

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 1 immeubles livré à l'actif de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 7 à terme.



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 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.

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°15-06 de l'AMF en date du 12/05/2015
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS