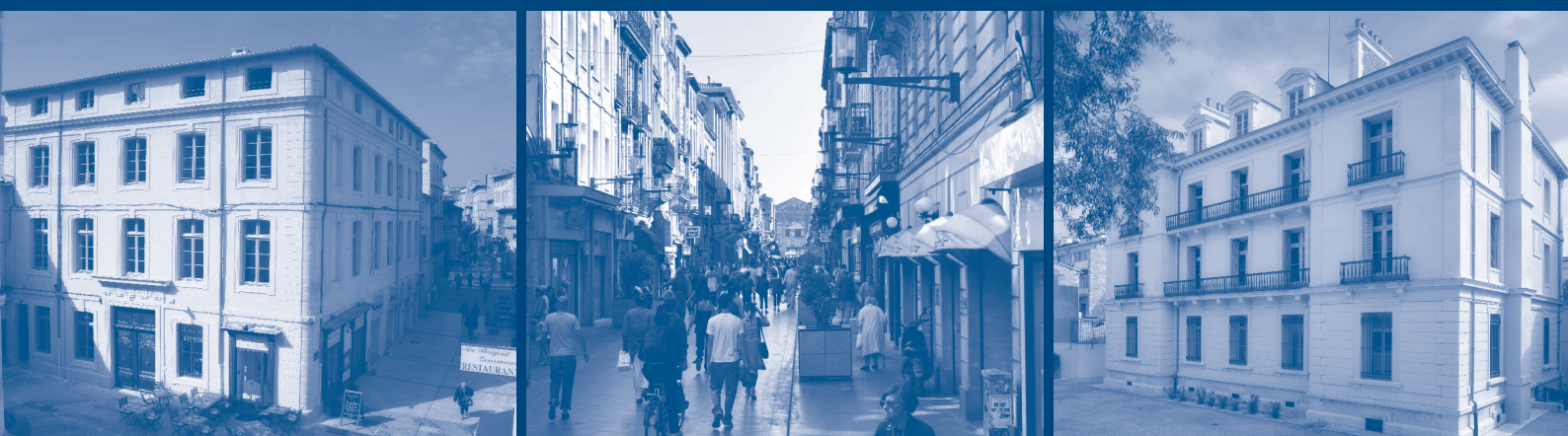


SCPI URBAN VITALIM N°2



Société Civile de Placements Immobiliers à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL »
ayant reçu le visa n°17-14 de l'AMF en date du 16/05/2017.

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2017



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 N°2 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°17-14 de l'AMF en date du 16/05/2017.

Politique d'investissement

La SCPI URBAN VITALIM N°2 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 N°2, 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°17-14 de l'AMF en date du 16/05/2017.

Date de création : 09/05/2017

Date d'expiration : 08/05/2032

Numéro RCS : Paris 829 509 934

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Renaud GABAUDE

Membres

M. Mathieu COL

M. Philip DANNREUTHER

M. Frédéric LOGIOU DIT LOJOU

M. Teunis UITERDIJK

M^{me} Catherine UITERDIJK

M^{me} Elodie SAUSSEREAU

■ 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

SALUSTRO REYDEL représentée par
M^{me} Isabelle GOALEC
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 URBAN VITALIM N°2 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 2017.	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	14

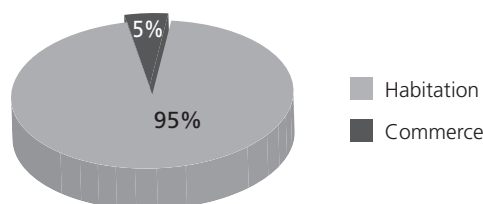
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2017

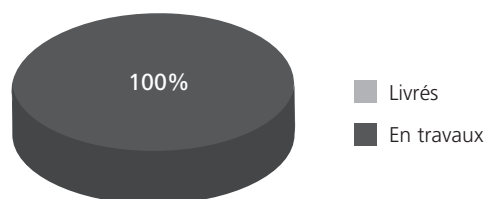
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	65 013
Nombre d'associés	574
Capital (nominal)	27 825 564,00 €
Valeur de réalisation*	26 180 989,87 € (402,70 € par part)
Valeur de reconstitution*	30 063 475,84 € (462,42 € par part)
Actifs immobiliers	4
Surface du patrimoine	5 229
Nombre de logements	84
Nombre de commerces	1
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	85
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-1,34 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017)	-1,34 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénables 2017)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier

N/A

	31-déc.-17	
	En euros	Par part

Compte de résultat		
Produits	4 614 886	70,98
dont loyers	-	-
Charges	4 701 960	72,32
Résultat	-87 074	-1,34
Bénéfice distribuable	-	-
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	27 825 564	428,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	27 738 490	426,66
Immobilisations locatives	5 541 107	85,23
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	65 013	-
Nombre d'associés	574	-
Capitalisation	32 440 450	-
Prix de souscription	-	500,00

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	3 983 607	61,27
Valeur comptable	27 738 490	426,66
Valeur de réalisation	26 180 990	402,70
Valeur de reconstitution	30 063 476	462,42
Surface du patrimoine (m²)	5 229	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	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%	3 984
ETRANGER	-	-
Total	100%	3 984

*Valeur Vénale rapportée aux immobilisations

Valeur vénale* par type de locaux :

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION	95%	3 785
BUREAUX	-	-
COMMERCES	5%	199
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	3 984

*Valeur Vénale rapportée aux immobilisations

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1,9% pour 2017, l'INSEE confirme la reprise économique entamée l'année dernière (+1,1% en 2016). 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 annuel 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 niveau 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).

Ainsi, l'année 2018 s'annonce sous des auspices favorables avec un contexte économique affichant des indicateurs satisfaisants, à des niveaux non atteints depuis plusieurs années.

La remontée limitée des taux d'emprunt immobilier devrait permettre de maintenir des volumes de transactions importants.

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 fait l'objet d'un report d'un an à droit constant de sorte qu'il a désormais vocation à s'appliquer, pour certains revenus perçus, à compter du 1^{er} janvier 2019.

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 conservent toute leur attractivité. En effet, l'intégralité du montant de la réduction d'impôt sera fiscalement pris en compte, à la fin de l'été 2019, soit avec un an de décalage, comme auparavant.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

Augmentation de capital

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 €.

Acquisitions

En 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à l'acquisition de quatre actifs en centre-ville d'Angoulême, Limoges, Toulon et Saint-Brieuc. Des travaux de rénovation significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location.

PERSPECTIVES 2018 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2 reste ouverte en 2018 et se clôturera le 31 décembre 2018.

Le capital maximum statutaire, d'un montant de 30,2 millions d'euros, a d'ores et déjà été souscrit à plus de 90%.

La Société de Gestion propose donc aux associés réunis en Assemblée Générale de relever le capital maximum statutaire de la SCPI afin d'augmenter le montant de l'augmentation de capital, fixé initialement à 30 234 776 euros, à 64 205 564 euros.

Cette augmentation de capital permettra à la SCPI d'atteindre une capitalisation cible de l'ordre de 60 à 70 millions d'euros et d'envisager l'acquisition de 6 à 11 actifs supplémentaires.

Durant l'exercice 2018, la Société de Gestion procédera à la sélection d'actifs immobiliers supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

Les travaux de rénovation relatifs aux différents actifs démarreront dans le courant du 1^{er} semestre 2018. Les premières livraisons sont envisagées pour le 2nd semestre 2019.

REGIME DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué 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 novovicis 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 2021. 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 €.
- La société prendra un engagement de location sur 12 ans, portant le taux de la réduction d'impôt à 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée. Ainsi, l'associé s'engage à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société pour la dernière mise en location de logement acquis au moyen de la souscription.
- 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

	31/12/2017
Nombre d'associés	574
Nombre de parts	65 013
Nouvelles parts souscrites en 2017	65 013
Prix souscription d'une part en euros	500
Capital social en euros	27 825 564
Prime d'émission en euros	4 614 886
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2017, 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 gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2017	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a pas recours à l'endettement.

INVESTISSEMENTS 2017

Durant l'exercice 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à ses 4 premières acquisitions :

ANGOULEME – 1 rue de Beaulieu

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre ville d'Angoulême à proximité immédiate du Tribunal et de l'Hôtel de ville.

L'immeuble en R+3 sur rez-de-chaussée est un bâtiment datant du XVIII^e siècle doté d'une élégante façade en pierre incorporée de nombreuses céramiques.

Le projet porte sur la création de 17 appartements du T1 au T4 pour une surface habitable d'environ 1 060 m².

• Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux

• Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2018

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2019

LIMOGES – 28 boulevard Carnot

La SCPI a procédé à sa deuxième acquisition le 21/12/2017. L'acquisition porte sur un immeuble situé en plein cœur de Limoges, sur une des artères principales, à proximité immédiate de la Préfecture et de l'Opéra. Le projet de réhabilitation porte sur la création de 36 appartements (du T2 au T4), au sein d'un immeuble en R+4.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux

- Démarrage des travaux : 3^e trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2020

SAINT-BRIEUC – 66 rue Notre-Dame

L'acquisition porte sur 13 lots d'habitation, au sein d'un ensemble immobilier composé de plusieurs corps de bâtiments érigés au cours du XIX^e siècle.

L'immeuble se situe dans un quartier résidentiel recherché, à moins de 10 minutes à pied du centre historique.

Les lots achetés sont 13 appartements du T1 au T3 ainsi que 13 emplacements de parking.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2019

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

TOULON – 10 place Vincent Raspail

La quatrième acquisition de la SCPI porte sur un immeuble situé en centre-ville de Toulon, bénéficiant d'une excellente localisation dans un quartier en pleine restructuration.

L'immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée est un bâtiment emblématique de la commune abritant autrefois le Crédit Municipal.

Le projet de rénovation, actuellement en cours d'élaboration, portera sur 18 logements du T1 au T4 et un commerce en pied d'immeuble.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2018
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2019

L'acquisition a été réalisée dans le cadre de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) auprès de la société France Pierre Patrimoine dont le siège est situé 137 rue Achard à Bordeaux (33300).

ARBITRAGES 2017

En 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2017

Habitation :

Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants.

Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est propriétaire d'un commerce actuellement inoccupé et faisant partie du projet de rénovation de l'immeuble de Toulon.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN VITALIM N°2 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du second semestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du premier semestre 2020.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte aura notamment à :

- approuver la répartition du résultat,
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine,
- approuver l'augmentation du capital maximum statutaire, en vue du lancement d'une seconde augmentation de capital.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 4 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	1 063 m²	990 000 €
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	21/12/2017	2 127 m²	1 900 000 €
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame	29/12/2017	599 m²	221 041 €
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	1440 m² Dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales	1 943 758 €
TOTAL		5 229 m² Dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales	5 054 799 €

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 2017	
	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	-
CHARGES	-	-
Commission de gestion	-	-
Autres frais de gestion	0,61	-
Charges locatives non récupérées	0,73	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,34	-
Charges financières	-	-
Amortissements nets	-	-
* patrimoine	-	-
* autres	-	-
Provisions nettes	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,34	-
RESULTAT COURANT	-1,34	-
dont :	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,34	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,34	-

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

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2017	-	37 635 €	-
			n/a

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-16	Durant l'année 2017	Total au 31-déc-17
Fonds collectés	-	32 440 550 €	32 440 550 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-4 614 886 €	-4 614 886 €
- Achat d'immeubles	-	-2 892 400 €	-2 892 400 €
Travaux de restauration	-	-2 648 706,67 €	-2 648 706,67 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	22 284 557,33 €	22 284 557,33 €

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 2017 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2017 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	2 464 888,80	-	-	-	2 464 888,80
Dettes d'immobilisations	365 802,07	365 802,07	-	-	-
TOTAL	2 830 690,87	365 802,07	-	-	2 464 888,80

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission due à la Société de Gestion.

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-1,34
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice	-1,34

FISCALITE 2017 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-0,05 €
= Revenus fonciers nets	-0,05 €
Produits financiers	0,00 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : -1,34 €

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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 2017.

- **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	31/12/2017
	Valeurs après distribution en 2018 du solde du dividende 2017
Valeur comptable / part	426,66
Valeur de réalisation / part	402,70
Valeur de reconstitution / part	462,42

en Euros	31/12/2017		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	5 541 107	3 983 607	3 983 607
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	274 869
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	5 541 107	3 983 607	4 258 476
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	22 197 383	22 197 383	22 197 383
SOUS TOTAL	22 197 383	22 197 383	22 197 383
Commission de souscription	-	-	3 607 617
SOUS TOTAL	-	-	3 607 617
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	27 738 490	26 180 990	30 063 476
Nombre de parts sociales au 31/12/2017	65 013	65 013	65 013
Valeur estimée de la Société ramenée à une part sociale	426,66	402,70	462,42

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 291 K€ pour l'exercice 2017 pour un effectif moyen de 7 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,6 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2017 à 230 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, 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 2017.

Le Conseil s'est réuni le 27 février 2018 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2017 et les perspectives 2018.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM N°2 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable, sous réserve de la validation définitive du Commissaire aux comptes.

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à l'acquisition de quatre actifs immobiliers situés en centre-ville d'Angoulême, Limoges, Saint-Brieuc et Toulon. Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location.

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à -87 074,26 €.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report à nouveau.

Au terme de ce premier exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital maximum statutaire de la SCPI URBAN VITALIM N°2 de 30 234 776 EUROS à 64 205 564 EUROS, en vue de procéder à une augmentation de capital dans le courant de l'année 2018.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2017, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Mixte à voter favorablement 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 27 février 2018

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

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 N°2 S.C.P.I.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 8 mois clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 9 mai 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à

prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au

sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 29 mars 2018

KPMG S.A.

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 2017

A l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°2 - S.C.P.I., En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier 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 nationale 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 du Titre III 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 2017, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 3 834 730 €.
- Aucun frais au titre des commissions de gestion.
- Aucun frais au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.
- Aucun frais au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Paris La Défense, le 29 mars 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2017

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	EXERCICE N, clos le 31 décembre 2017	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	2 892 400,00	2 144 654,56
Immobilisations en cours	2 648 706,67	1 838 952,25
SOUS-TOTAL 1	5 541 106,67	3 983 606,80
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros Entretiens	-	-
Grosses réparations	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	5 541 106,67	3 983 606,80
Immobilisations financières	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	3 426 273,03	3 426 273,03
Avances et acomptes versés	-	-
Fournisseurs débiteurs	30 328,80	30 328,80
Créances Fiscales	-	-
Associés opération sur capital	2 689 295,23	2 689 295,23
Débiteurs divers	706 649,00	706 649,00
Dépréciation des débiteurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 2	3 426 273,03	3 426 273,03

Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	21 677 685,91	21 677 685,91
SOUS-TOTAL 3	21 677 685,91	21 677 685,91
TOTAL III - Actifs d'exploitation	25 103 958,94	25 103 958,94
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Passifs d'exploitation	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-2 497 133,80	-2 497 133,80
Dettes diverses	-409 442,07	-409 442,07
Fournisseurs d'immobilisation	-365 802,07	-365 802,07
Dettes Fiscales	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Créditeurs divers	-43 640	-43 640
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 906 575,87	-2 906 575,87
Compte de régularisation actif et passif	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	27 738 489,74	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	26 180 989,87

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2017

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	-	-	27 825 564	27 825 564
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	27 825 564	27 825 564
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	-	-	4 614 886	4 614 886
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-	-4 614 886	-4 614 886
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2017	-	-	-87 074,26	-87 074,26
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2016	-	-	-	-
Acomptes sur distribution 2016	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-	-	-87 074,26	-87 074,26
TOTAL GENERAL	-	-	27 738 489,74	27 738 489,74

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2017

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017	
	Détail	Total
Produits immobiliers		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	779 195,82	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	779 195,82
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières		
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	250	-
Commissions et honoraires	824 704	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	1 500	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	826 454
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-47 258,18
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Transfert de charges d'exploitation	3 835 690,18	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	3 835 690,18
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Honoraires	8 710,18	-
Frais assemblée et de conseils	7 459	-
Services bancaires	14 590,78	-
Cotisations et contributions	5 125	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	3 839 621,30	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	3 875 506,26
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-39 816,08
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Résultat financier	-	-
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	-87 074,26

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2017

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Le premier exercice a une durée exceptionnelle de 8 mois.
Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017.

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.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque 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.

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

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

1. Immobilisation locatives :	2 892 400,00 €
dont commission d'acquisition :	- €
dont commission de suivi de pilotage de travaux :	- €
2. Immobilisation en cours :	2 648 706,67 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2017 : - €

Créances locataires & Autres créances

Solde du compte au 31 décembre 2017 : - €

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2017 est constituée de :

Disponibilités en banque : 21 677 685,91 €

Provisions générales pour risques et charges

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires : - €
- Intérêts courus non échus : - €
- Dépôts de garantie : - €

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 : 2 464 888,80 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : 2 464 888,80 €)
- Dettes fiscales : - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions : - €
- Associés : - €
- Fournisseurs honoraires : - €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre : - €
- Dettes sur immobilisations : 365 802,07 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) : 32 245,00 €

Dettes diverses :

- Associés : - €
- Créateurs divers : 43 640,00 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	2 892 400 €	-	2 892 400 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	385 873 €	-	385 873 €
Immobilisations en cours	-	2 262 834 €	-	2 262 834 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
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	4 614 886 €	-
Frais constitution	-	960 €
Frais acquisitions	-	779 196 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	3 834 730 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2017, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Le résultat au 31 décembre 2017 ressort à : - 87 074,26 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2018 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : - 87 074,26 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

	Exercice 2017
Dettes garanties	-
Engagements donnés ⁽¹⁾	2 182 000,00
Engagements reçus	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

⁽¹⁾ concerne la réservation sur un immeuble situé à Bordeaux

C - INFORMATIONS RELATIVES

AU COMPTE DE RESULTAT

Produits

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : - €
- les charges et taxes refacturées : - €
- les transferts de charges : 779 195,82 €

Charges immobilières

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 2017 à : 811 100,00 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : - €
- dont charges récupérables : - €
- dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : - €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 15 354,00 €
- dont taxes non récupérables : 1 500,00 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2017

Immobilisations corporelles

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations au 31/12/2017	Valeur vénale hors droits	Droits
ANGOULEME - 1 rue Beaulieu	991 200	127 481	127 481	1 118 681	-	-
LIMOGES - 28 boulevard Carnot	1 901 200	258 392	258 392	2 159 592	-	-
SAINT BRIEUC - 66 rue Notre Dame	221 041	34 903	34 903	255 944	-	-
TOULON - 10 place Vincent Raspail	1 943 758	63 132	63 132	2 006 890	-	-
TOTAL	5 057 199	483 908	483 908	5 541 107	3 983 607	274 869

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénables, 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

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2017,
 - Approbation des conventions réglementées,
 - Quitus à la Société de Gestion
 - Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
 - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017,
 - Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société,
 - Indemnité du Conseil de Surveillance,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,
- PREMIERE RESOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017**

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 2017 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbations des conventions réglementées

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.

- dont assurances non récupérables : 250,00 €
- dont honoraires d'expertises : 9 020,00 €
- dont honoraires divers : 4 584,00 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : 3 835 690,18 €

Charges d'exploitation

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 2017 s'établit à : - €

Les frais de souscription 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 2017 à : 3 834 730,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 40 776,26 €, sont constituées :

- des honoraires du commissaire aux comptes : 4 000,00 €
- de frais d'actes et contentieux : 960,18 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 3 959,00 €
- des honoraires divers : 3 750,00 €
- de frais postaux : 3 500,00 €
- de services bancaires : 14 590,78 €
- du coût dépositaire : 5 125,00 €
- de la TVA non récupérable : 4 891,30 €
- des jetons de présence : - €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées de :

1. l'amortissement des immobilisations incorporelles, soit : - €
2. l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
3. la dotation pour risques et charges, soit : - €

TROISIEME RESOLUTION – Quitus à la Société de Gestion

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 – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIEME RESOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 87 074,26 euros au report à nouveau.

SIXIEME RESOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (426,66 €), la valeur de réalisation (402,70 €) et la valeur de reconstitution (462,42 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN VITALIM N°2 au 31 décembre 2017.

SEPTIEME RESOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales

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.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

NEUVIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le montant du capital social maximum de 30 234 776 Euros à 64 205 564 Euros et de modifier en conséquence l'article VII « Augmentation du capital » des statuts.

Article VII – Augmentation du capital

Ancienne rédaction

« Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximal à 30 234 776 EUROS, en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 30 234 776 EUROS ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 4 535 216 EUROS dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription. »

Nouvelle rédaction

« Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 64 205 564 EUROS (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 30 234 776 EUROS à 64 205 564 Euros

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 64 205 564 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est sans changement.

DIXIEME RÉSOLUTION

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, l'année de leur versement et sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL). Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL

sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

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

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses.

Taux d'occupation financier (TOF)

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. Le TOF des SCPI de logements est calculé uniquement sur le périmètre des immeubles livrés.

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.

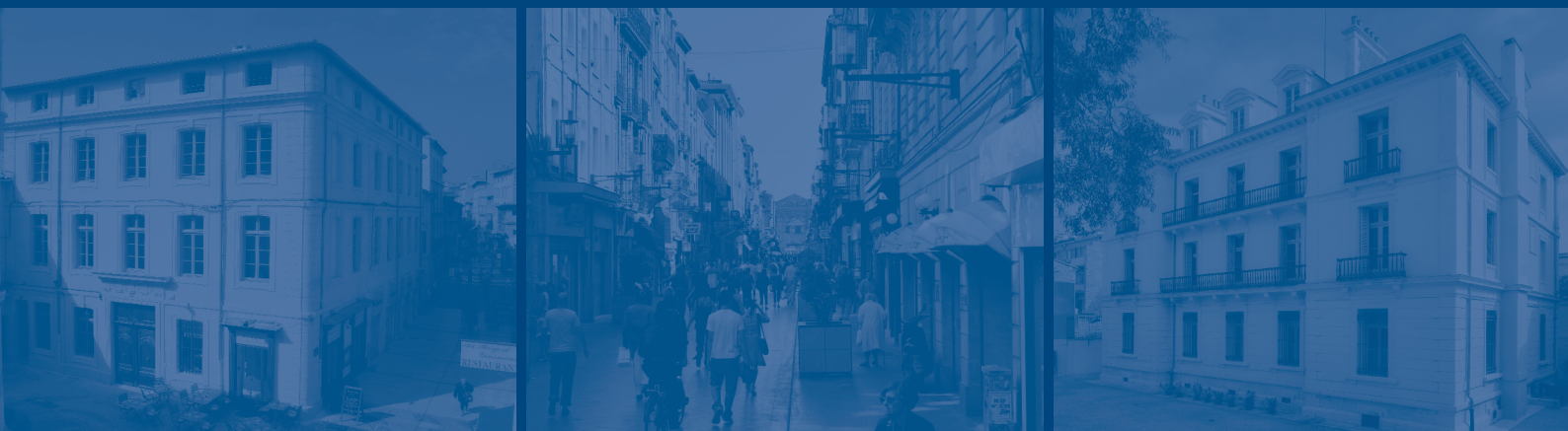
Valeur de réalisation

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°17-14 de l'AMF en date du 16/05/2017



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021

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