



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser **le bulletin d'information n°3** de votre SCPI qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM N°2.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai, **le rapport annuel** de l'exercice 2017 de votre SCPI URBAN VITALIM N°2. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions, soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 17 mai 2018.

Lors de **l'Assemblée Générale**, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, notamment celle relative à **l'augmentation du capital maximum** de la SCPI URBAN VITALIM N°2.

La Société de Gestion a décidé de lancer **une seconde augmentation de capital** d'un montant de 30,5 M€ (prime d'émission incluse). Cette seconde augmentation de capital a obtenu le visa n°18-11 de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 29/06/2018. La période de souscription par le public s'ouvrira dès le 17 juillet pour se clôturer le 31 décembre 2018 sauf clôture par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Par ailleurs, les travaux de rénovation se poursuivent sur les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI URBAN VITALIM N°2.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Alexandre CECCALDI  
Gérant immobilier

## 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<sup>er</sup> 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.

## ETAT DU PATRIMOINE

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2018
ANGOULEME (16) 1 rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 063 m²	990 000 €	Rénovation en cours
LIMOGES (87) 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements	2 127 m²	1 900 000 €	Rénovation en cours
SAINT-BRIEUC (22) 66 rue Notre Dame	29/12/2017	13 logements 13 parkings	599 m²	221 041 €	Rénovation en cours
TOULON (83) 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 440 m² dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales	1 943 758 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>84 logements 1 local commercial 13 parkings</b>	<b>5 229 m² dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales</b>	<b>5 054 799 €</b>	

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

Forme juridique	SCPI à capital fixe
Date d'immatriculation	09/05/2017
N° RCS	Paris 829 509 934
Date d'expiration	08/05/2032
Durée de vie	15 ans
Capital statutoire	30 233 492 euros
Visa AMF	n°18-11 du 29/06/2018
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018
Nombre d'associés	574	581	631
Nombre de parts	65 013	65 915	70 639
Mouvements de parts	65 013	902	4 724
Capital social en euros	27 825 564	28 211 620	30 233 492
Prime d'émission en euros	4 614 886	4 679 830	5 019 958
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450	32 891 450	35 253 450

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017	31/03/2018	30/06/2018
Emission de parts nouvelles	65 013	902	4 724
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 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 deuxième semestre 2019.

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

## SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a reçu le visa n°18-11 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 29 juin 2018.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : . . . . . 428 €

Prime d'émission . . . . . 72 €

Prix de souscription : . . . . . 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 31 décembre 2018 sauf clôture par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date..

## ARBITRAGES

Néant

## FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



### ■ BORDEAUX

Un contrat de réservation a été signé le 29 décembre 2017 portant sur 8 appartements du T2 au T4. Les lots réservés font partie d'un programme en VEFA constitué de 3 bâtiments érigés en R+5.

Le projet est idéalement situé en centre-ville, au sein du quartier EURATLANTIQUE à proximité de la gare Saint-Jean et du château Descas. La réitération de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement interviendra courant juillet 2018.



### ■ CAEN

Préfecture du Calvados et 3<sup>e</sup> ville de la région Haute-Normandie, Caen rassemble une population d'environ 108 000 habitants, en croissance continue depuis plus de 10 ans.

Ville d'histoire, son centre-ville a conservé un patrimoine architectural d'une grande qualité (églises, abbayes et châteaux).

L'actif immobilier étudié se situe en centre-ville à proximité de la Mairie et du théâtre de la ville.

Le bâtiment datant de la période après-guerre, disposera après travaux de 18 logements et d'une surface de bureaux d'environ 250 m².

## INFORMATIONS

### FISCALITE

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte annuelle de la SCPI URBAN Vitalim n°2 s'est tenue en seconde convocation le jeudi 17 mai 2018 à 14h30, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

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

#### 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,

#### ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

### 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%.

### 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.



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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### URBAN VITALIM N°2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« PINEL » ayant reçu le visa n°17-14 de l'AMF en date  
du 16/05/2017  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS