



## EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°4** de votre SCPI qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

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 est ouverte depuis le 17 juillet pour se clôturer le 31 décembre 2018 sauf clôture par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a finalisé l'acquisition de 8 lots d'habitation et 9 parkings sur le programme en VEFA de Bordeaux, rue Commerce. Votre SCPI a également réalisé l'acquisition de 12 lots d'habitation et de 12 parkings supplémentaires sur le programme immobilier de Saint-Brieuc, rue Notre Dame.

Par ailleurs, la société de gestion étudie actuellement plusieurs projets d'investissement, dont vous trouverez une description détaillée ci-après, dans la section OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT.

Enfin, 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.

Boris MARTIN  
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

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.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Foncier hors droits ou prix VEFA	Situation locative au 30/09/2018
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 7 parkings	2 127 m²	1 900 000 €	Rénovation en cours
SAINT-BRIEUC (22) 66 rue Notre Dame	29/12/2017*	25 logements 25 parkings	1 201 m²	433 052 €	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
BORDEAUX (33) 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	478 m²	2 221 282 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>104 logements 1 local commercial 41 parkings</b>	<b>6 309 m² dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales</b>	<b>7 488 092 €</b>	

\* 12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m².

## 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 statuaire	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	30/09/2018
Nombre d'associés	574	581	631	691
Nombre de parts	65 013	65 915	70 639	79 074
Mouvements de parts	65 013	902	4 724	8 435
Capital social en euros	27 825 564	28 211 620	30 233 492	33 843 672
Prime d'émission en euros	4 614 886	4 679 830	5 019 958	5 627 278
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450	32 891 450	35 253 450	39 470 950

## MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	65 013	902	4 724	8 435
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 au terme du premier semestre 2020.

## SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a reçu le visa n°18-11 de l'Autorité 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.

## FOCUS ACQUISITION



### ■ BORDEAUX – 20 rue du Commerce

Date d'acquisition : 03 Juillet 2018

L'acquisition porte sur 8 lots d'habitation et 9 parkings au sein d'un programme immobilier en VEFA (vente en état futur d'achèvement) constitué de 3 bâtiments érigés en R+5. Le projet est idéalement situé en centre-ville de Bordeaux, au sein du quartier EURATLANTIQUE à proximité de la gare Saint-Jean et du château Descas.

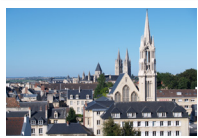


### ■ SAINT-BRIEUC – 66 rue Notre Dame

Date d'acquisition : 31 Juillet 2018

Préfecture des Côtes-d'Armor, en région Normandie, la ville de Saint-Brieuc compte environ 45 000 habitants. L'ensemble immobilier est situé dans un quartier résidentiel proche du centre historique et des emplacements notables de la ville tels que la Cathédrale Saint Etienne, la Fontaine Saint-Brieuc ou encore la gare SNCF.

L'acquisition porte sur une seconde tranche, soit 12 logements et 12 parkings supplémentaires, au sein du programme immobilier de Saint-Brieuc, rue Notre Dame dont des lots ont déjà été acquis par votre SCPI le 29/12/2017.



### ■ CAEN

Une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un immeuble situé en plein cœur de la ville de Caen a été signée le 31 juillet 2018. L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de la gare et de la mairie de Caen dans un quartier résidentiel avec un nombre important de commerces de proximité.

Le projet porte sur l'acquisition et la rénovation d'un immeuble à usage mixte érigé en R+4 (hors commerce). La rénovation porterait sur la création de 18 lots d'habitation et le réaménagement d'un plateau de bureaux au R+1.

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, dont certaines vous sont présentées ci-dessous pour information. Ces actifs n'ont pour la plupart, pas encore fait l'objet d'une validation par le comité d'investissement.

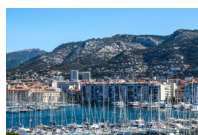


### ■ METZ

Préfecture du département de la Moselle, cette ville bimillénaire compte 118 000 habitants ce qui en fait la commune la plus peuplée de Lorraine.

Pionnière en matière d'écologie urbaine, cette « ville jardin », égrène son paysage urbain et architectural au fil de l'eau et de ses parcs. La ville présente également un patrimoine ancien impressionnant représenté notamment par la cathédrale Saint-Etienne, l'une des plus importantes cathédrales gothiques de France.

L'actif immobilier étudié se situe dans un environnement calme, à proximité d'un parc et à moins de 5 minutes à pied du cœur de ville. L'immeuble dispose d'une façade classée emblématique, de plus, son orientation lui procure une luminosité saisissante soutenue par une vue dégagée sur un espace arboré.



### ■ TOULON

Préfecture du Var et 3<sup>e</sup> ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon rassemble une population totale d'environ 607 000 habitants.

L'actif étudié est situé au cœur du centre-ville toulonnais, sur une artère piétonne et commerçante, à proximité immédiate de toutes commodités.

Le projet, porterait sur la rénovation d'un immeuble de la période d'après-guerre actuellement à usage de bureaux, érigé en R+5 sur rez-de-chaussée. L'immeuble disposerait après travaux d'environ 18 logements allant du T1 au T3 et d'un commerce réhabilité en rez-de-chaussée.



### ■ LE HAVRE

Commune du Nord-Ouest de la France et plus grande ville de Normandie, Le Havre compte 172 000 habitants. Son port est le deuxième de France après celui de Marseille pour le trafic total et le premier port français pour les conteneurs.

En 2005, le centre reconstruit par Auguste PERRET après la Seconde Guerre mondiale est reconnu patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette inscription a permis à la ville de faire la démonstration de sa capacité à se réinventer.

Le bien étudié se situe dans le quartier du Rond-Point, dans le secteur Centre-Est de la ville. Le projet avance de nombreux atouts tel qu'un environnement arboré, une architecture moderne, des logements avec balcons ou encore une vue imprenable sur l'ensemble de la ville, son port et la mer.

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### 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°18-11 de l'AMF en date  
du 29/06/2018  
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS