



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°5** de votre SCPI qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Sur l'ensemble de l'année 2018, les voyants économiques, en dépit des tensions de fin d'année, sont dans l'ensemble positifs. Avec une croissance du PIB estimée à 1,5% sur l'année 2018 **la reprise économique** entamée en 2016 se poursuit (+1,1% en 2016 et +2,3% en 2017). L'INSEE prévoit que cette tendance haussière devrait se maintenir en 2019 avec +1% de croissance acquise à la mi-année.

Bien que l'investissement des ménages marque un léger repli (+1,5% en 2018 contre +5,6% en 2017), la consommation des ménages quant à elle se redresse, sous l'effet notamment des mesures de soutien au pouvoir d'achat (+2% attendu à la mi-2019). Les autres indicateurs de la santé économique du pays se maintiennent, avec une légère amélioration du taux de chômage (-0,5% sur deux ans).

Du côté du volume des ventes immobilières et avec 957 000 transactions enregistrées dans l'ancien à fin octobre 2018, le marché immobilier est depuis fin 2017 à un sommet historique. Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +3,3% en un an sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont par exemple fortement augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+17,2%) ou Toulon (+4,0%). [Source : notaires de France, publication de janvier 2019].

Sur le marché du neuf, l'année 2018 est un bon millésime avec plus de 145 000 ventes estimées. Ce niveau de transaction est en léger replis par rapport à 2017 mais comparable à celui de 2016. [Source : FPI]. Une raréfaction de l'offre comparativement à une demande toujours soutenue par de solide fondamentaux pourrait entraîner un ralentissement des ventes en 2019 [Source : FPI].

Au niveau national, les loyers sont stables avec des disparités régionales. [source : Clameur] En ce début d'année 2019, les taux d'emprunts sont toujours historiquement bas et devraient permettre un maintien de la bonne dynamique immobilière. L'activité économique devrait, quant à elle, être en légère progression début 2019 (+0,4 %) selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, au cours du 4^e trimestre 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a finalisé l'acquisition de 5 immeubles situés à Caen, Metz, Toulon, Le Havre et Nîmes, dont vous trouverez une description détaillée ci-dessous, au paragraphe FOCUS ACQUISITION. Par ailleurs, les travaux de rénovation se poursuivent sur les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI URBAN VITALIM N°2. La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2, ouverte le 17 juillet, s'est clôturée le 31 décembre 2018. Durant l'exercice 2018, la souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2 a permis de collecter plus de 32 millions d'euros. La capitalisation totale de votre SCPI s'élève désormais à plus de 69 millions d'euros (prime d'émission incluse).

L'équipe d'URBAN PREMIUM profite de ce bulletin d'information pour vous adresser **ses meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018.

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

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	59 762 068 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	31/12/2018
Nombre d'associés	574	581	631	691	1 165
Nombre de parts	65 013	65 915	70 639	79 074	139 361
Mouvements de parts	65 013	902	4 724	8 435	60 287
Capital social en euros	27 825 564	28 211 620	30 233 492	33 843 672	59 762 068
Prime d'émission en euros	4 614 886	4 679 830	5 019 958	5 627 278	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450	32 891 450	35 253 450	39 470 950	69 749 450

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	4 ^e trimestre 2018
Emission de parts nouvelles	65 013	902	4 724	8 435	60 287
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 comptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés au terme du premier semestre 2020.

ETAT DU PATRIMOINE

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

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droits ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2018
ANGOULEME (16) - 1 rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 063 m ²	990 000 €	Rénovation en cours
LIMOGES (87) - 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 068 m ²	1 900 000 €	Rénovation en cours
SAINT-BRIEUC (22) 66 rue Notre Dame	29/12/2017*	25 logements 25 parkings	1 201 m ²	433 052 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 440 m ² dont 390 m ² de commerces et 189 m ² d'annexes commerciales	1 943 758 €	Rénovation en cours
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	481 m ²	2 221 282 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 1 rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 098 m ² dont 170 m ² de commerces et 60 m ² de surfaces annexes commerciales	1 275 000 €	Rénovation en cours
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 245 m ² dont 300m ² de local professionnel	1 850 000 €	Rénovation en cours
LE HAVRE (76) 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 259 m ²	1 300 000 €	Rénovation en cours
METZ (57) 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	29 logements 6 parkings	1 435 m ²	1 200 000 €	Rénovation en cours
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	346 m ²	685 000 €	Rénovation en cours
TOTAL		213 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 96 parkings	12 636 m² dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels et 249 m² d'annexes commerciales	13 798 092 €	

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

FOCUS ACQUISITION



■ CAEN (14) – 14 et 16 rue des Jacobins

Date d'acquisition : 21 Décembre 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.

L'acquisition porte sur la rénovation d'un immeuble à usage mixte, érigé en R+4 (hors commerces). La rénovation permettra la création de 18 lots d'habitation et le réaménagement d'un plateau de bureaux au R+1, pour une surface totale d'environ 1 245 m².



■ METZ (57) – 1 boulevard Paixhans

Date d'acquisition : 21 Décembre 2018

L'actif immobilier se situe dans un environnement calme, à moins de 5 minutes à pied du cœur de ville. L'immeuble dispose d'une façade classée, de plus, il bénéficie d'une orientation optimale, à forte luminosité et d'une vue dégagée sur un parc arboré.

L'acquisition porte sur la rénovation d'un immeuble à usage de bureaux et la transformation de plus de 1 435 m² en 29 logements.



■ TOULON (83) – 1 rue Emile Zola

Date d'acquisition : 19 Décembre 2018

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

L'acquisition porte 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 développera après travaux 18 logements allant du T1 au T3 et un commerce réhabilité en rez-de-chaussée. La surface totale sera d'environ 1 100 m².



■ LE HAVRE (76) – 48 rue du 329^e Régiment d'Infanterie

Date d'acquisition : 20 Décembre 2018

Le bien 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.

L'acquisition porte sur la rénovation d'un ancien immeuble médicalisé érigé en R+4 sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée. Après rénovation, l'actif disposera de 40 logements ainsi que 44 emplacements de parking pour une surface totale d'environ 2 260 m².



■ NIMES (30) – 13 rue des Marchands

Date d'acquisition : 31 Décembre 2018

Le bien est idéalement situé en plein cœur du centre-ville historique, sur une voie piétonne commerçante, à proximité immédiate de toutes commodités, des arènes de Nîmes et de la Gare.

L'acquisition porte sur la rénovation d'un immeuble de belle facture composé de 5 logements, pour une surface totale d'environ 346 m².

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement, afin de clôturer le programme d'acquisitions de votre SCPI.

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

FOCUS FISCAL

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'appliquera 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%.

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 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



Urban Premium