



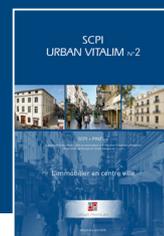
Urban Premium

# URBAN VITALIM N°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019



### ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°7** 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 d'avril le rapport annuel de l'exercice 2018 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 Ordinaire de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 18 juin, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, les travaux de rénovation se poursuivent sur les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI URBAN VITALIM N°2.

Par ailleurs, l'immeuble de votre SCPI situé au centre de la place Vincent Raspail est toujours en cours de rénovation. La ville de Toulon vient d'annoncer le démarrage du projet de réaménagement de la place Vincent Raspail et de la reconversion des anciennes Halles municipales. Les Halles, situées au pied de cet immeuble, accueilleront à terme des restaurants, des traiteurs et des commerçants locaux. Véritable « locomotive » pour le quartier, ce projet d'aménagement s'inscrit dans la dynamique de développement du centre-ville et vise à redorer l'attractivité de cette place.

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

### INFORMATIONS ASSOCIÉS

L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019.

Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimée.

Cependant, jusqu'à la livraison de l'intégralité des immeubles de votre SCPI, nous maintiendrons le rythme d'édition d'un bulletin par trimestre. Ceci, en vue de vous tenir informés de l'évolution du patrimoine de votre SCPI.

Dans ce contexte et dans une recherche d'économies pour votre SCPI (diminution des coûts d'impression et des frais postaux), les bulletins du 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestre de chaque année seront consultables en ligne via notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com). Nous vous adresserons comme auparavant les bulletins du 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre de chaque année.

### 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 SOCIAL	59 762 068 euros
VISA AMF	n°18-11 du 29/06/2018
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019	30/06/2019
Nombre d'associés	574	1 165	1 165	1 165
Nombre de parts	65 013	139 631	139 631	139 631
Mouvements de parts	65 013	74 618	-	-
Capital social en euros	27 825 564	59 762 068	59 762 068	59 762 068
Prime d'émission en euros	4 614 886	9 987 382	9 987 382	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017	Exercice 2018	31/03/2019	30/06/2019
Emission de parts nouvelles	65 013	74 618	-	-
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.

### OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

La Société de Gestion analyse actuellement plusieurs opportunités d'investissement afin de clôturer la campagne d'acquisition de votre SCPI.

### ÉTAT 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 (m <sup>2</sup> )	Foncier hors droits ou prix VEFA	Situation locative au 30/06/2019
ANGOULEME (16) - 1 rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 063 m <sup>2</sup>	990 000 €	Rénovation en cours
LIMOGES (87) - 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 068 m <sup>2</sup>	1 900 000 €	Rénovation en cours
SAINT-BRIEUC (22) - 66 rue Notre Dame	29/12/2017*	25 logements 25 parkings	1 201 m <sup>2</sup>	433 052 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 440 m <sup>2</sup> dont 390 m <sup>2</sup> de commerces et 189 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales	1 943 758 €	Rénovation en cours
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	481 m <sup>2</sup>	2 221 282 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 1 rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 098 m <sup>2</sup> dont 170 m <sup>2</sup> de commerces et 60 m <sup>2</sup> de surfaces annexes commerciales	1 275 000 €	3 lots d'habitation loués Rénovation en cours
CAEN (14) - 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 245 m <sup>2</sup> dont 300m <sup>2</sup> de local professionnel	1 850 000 €	2 locaux professionnels loués Rénovation en cours
LE HAVRE (76) 48 rue du 329 <sup>e</sup> Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 259 m <sup>2</sup>	1 300 000 €	Rénovation en cours
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	29 logements 6 parkings	1 435 m <sup>2</sup>	1 200 000 €	Rénovation en cours
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	346 m <sup>2</sup>	685 000 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>213 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 96 parkings</b>	<b>12 636 m<sup>2</sup> dont 860 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et professionnels et 249 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales</b>	<b>13 798 092 €</b>	

\*12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m<sup>2</sup>

## ARBITRAGES

Néant

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'est tenue le mardi 18 juin 2019 à 14h30, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

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

#### Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018,
- 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 2018,
- Approbation des valeurs comptable (428,31€), la valeur de réalisation (414,64 €) et la valeur de reconstitution (483,38 €) de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

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

### FOCUS FISCALITÉ

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 est applicable depuis le 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.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION 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 CESSION 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%.

## ACTUALITÉ

### LANCEMENT D'UNE NOUVELLE SCPI PINEL : URBAN VITALIM N°3

Fort du succès rencontré par les SCPI « URBAN VITALIM » et « URBAN VITALIM N°2 », URBAN PREMIUM poursuit son développement et lance en mai 2019 une 3<sup>e</sup> SCPI PINEL, URBAN VITALIM N°3, ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF en date du 26/04/2019.

A l'instar de la SCPI URBAN VITALIM N°2, cette nouvelle SCPI mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL. Ce patrimoine sera notamment constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux à transformer en logements ainsi que d'immeubles neufs ou en VEFA. URBAN VITALIM N°3 permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové.

La note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com).

**Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.**

### URBAN PREMIUM

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



Urban Premium