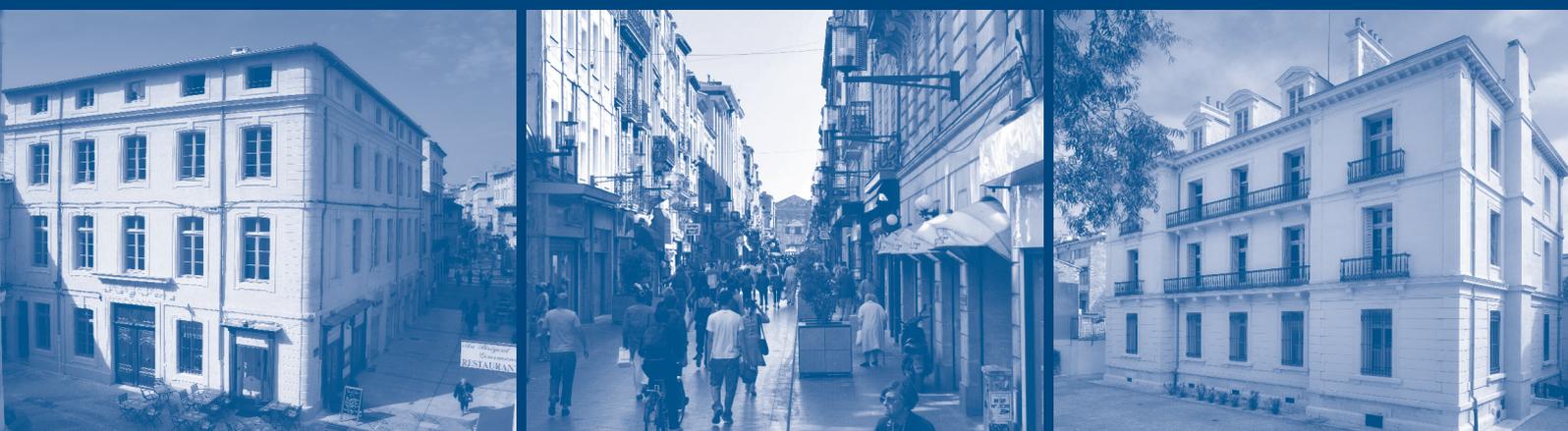


SCPI URBAN VITALIM N°2



Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL »
ayant reçu le visa n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2018



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°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

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°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018.

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} Béatrice DE BLAUWE
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. : 01.82.28.99.99

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	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
 4. Compte de l'exercice 2018.	10
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	15

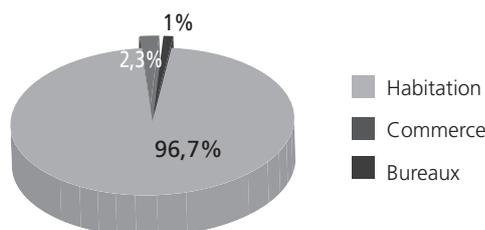
LA SCPI URBAN VITALIM EN BREF

Situation au 31/12/2018

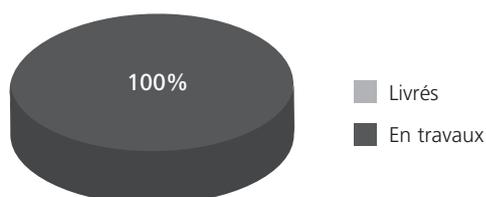
Date de création	09/05/2017
Régime	PINEL
Nombre de parts	139 631
Nombre d'associés	1165
Capital (nominal)	59 762 068 €
Valeur de réalisation	57 896 428 € 414,64 € par part
Valeur de reconstitution	67 494 935 € 483,38 € par part
Actifs immobiliers	10
Surface du patrimoine	12 636 m ²
Nombre de locataires effectifs	-
Nombre de locataires cibles	217
Taux d'occupation financier	N/A
Résultat par part	-0,42 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2018)	-1,04 €

Composition du patrimoine immobilier

• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2018

N/A

	31-déc.-17		31-déc.-18	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	4 614 886	70,98	5 190 262	37,17
dont loyers	-	-	606	-
Charges	4 701 960	72,32	5 248 604	37,59
Résultat	-87 074	-1,34	-58 342	-0,42
Bénéfice distribuable	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	27 825 564	428,00	59 762 068	428
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	27 738 490	426,66	59 805 328	428,31
Immobilisations locatives	5 541 107	85,23	23 635 201	169,27
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	65 013	-	139 631	-
Nombre d'associés	574	-	1165	-
Capitalisation	32 440 450	-	69 749 450	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	3 983 607	61,27	21 726 301	155,60
Valeur comptable	27 738 490	426,66	59 805 328	428,31
Valeur de réalisation	26 180 990	402,70	57 896 428	414,64
Valeur de reconstitution	30 063 476	462,42	67 494 935	483,38
Surface du patrimoine (m ²)	5 229	-	12 636	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zones géographiques : Immobilisations corporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	21 726 301
ETRANGER	-	-
Total	100%	21 726 301

Valeur vénale par type de locaux Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
HABITATION ⁽¹⁾	87%	18 846 301
BUREAUX	4%	866 000
COMMERCES	9%	2 014 000
ENTREPOTS	-	-
Total	100,00%	21 726 301

⁽¹⁾ La valeur vénale en l'état correspond à la valeur d'expertise minorée du montant des travaux restants à réaliser

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2018 ET PERSPECTIVES 2019

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 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 solides 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.

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

Augmentation de capital

La seconde augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2, lancée le 29 juin 2018, a été souscrite, auprès du public à plus de 37,3 millions d'euros de collecte.

Au 31 décembre 2018, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève donc à 69 749 450 €.

Acquisitions

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à l'acquisition de sept actifs immobiliers, situés en centre-ville de :

SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre Dame (2^e tranche),

BORDEAUX (33) – 20-26 rue du Commerce,

CAEN (14) – 14 rue des Jacobins,

METZ (57) – 1 boulevard Paixhans,

TOULON (83) – 1 rue Emile Zola,

LE HAVRE (76) – 48 rue du 32^e Régiment d'Infanterie,

NÎMES (30) – 13 rue des Marchands,

Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location. Les travaux des immeubles de BORDEAUX (VEFA) et SAINT-BRIEUC 2^e tranche (VIR) ont déjà démarrés.

Par ailleurs, les travaux de rénovation se poursuivent sur l'ensemble des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI URBAN VITALIM N°2 acquis en 2017.

PERSPECTIVES 2019 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La SCPI URBAN VITALIM N°2 mettra tout en œuvre pour :

- s'assurer de la bonne rénovation des actifs en cours de travaux,
- s'assurer de la bonne mise en location des actifs réceptionnés,
- poursuivre l'analyse d'opportunités d'investissement, dans l'optique de clôturer son programme d'acquisition.

REGIME DE LA SCPI URBAN VITALIM N°2

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitués 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 novovicies 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 bénéficiaire 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 2016. 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 €.

- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée

- 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 €.

- Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019, la réduction d'impôt « PINEL » sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage et sera versée sous forme d'acomptes.

CAPITAL

	31/12/2017	31/12/2018
Nombre d'associés	574	1 165
Nombre de parts	65 013	139 631
Nouvelles parts souscrites	65 013	74 618
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	27 825 564	59 762 068
Prime d'émission en euros	4 614 886	9 987 382
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450	69 749 450

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2018, 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 gestion sur les cessions (en € HT)
		au 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2018	-	-	-	-	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

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

INVESTISSEMENTS 2018

Durant l'exercice 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à sept acquisitions complémentaires :

SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame

L'acquisition porte sur un complément au sein de l'ensemble immobilier de Saint-Brieuc Notre-Dame.

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

Les lots achetés sont 12 appartements du T1 au T3 ainsi que 12 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).

BORDEAUX (33) – 20-26 rue du Commerce

La cinquième acquisition de la SCPI porte des lots au sein d'un programme en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) constitué de 3 bâtiments érigés en R+5.

L'immeuble se situe dans le quartier EURATLANTIQUE à proximité immédiate de la gare Saint-Jean et du Château Descas.

Les lots achetés sont 8 appartements du T2 au T4 ainsi que 9 emplacements de parking.

- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2018

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

L'acquisition a été réalisée auprès de la société Kaufman Et Broad dont le siège est situé 127 avenue Charles De Gaulles à Neuilly-sur-Seine (92200).

TOULON – 1 rue Emile Zola

La SCPI a procédé à sa sixième acquisition le 19/12/2018. L'acquisition porte sur un immeuble moderne à l'architecture atypique accueillant autrefois la Caisse d'Epargne, érigé en R+5, sur une artère piétonne en plein cœur du centre-ville toulonnais entre l'Opéra et le port de plaisance de Toulon.

Le projet de réhabilitation porte sur la création de 17 logements du T2 au T3 et l'aménagement d'un commerce en pied d'immeuble

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et HARCO – 563 avenue de l'Europe 13760 Saint-Cannac.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2019

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

CAEN – 14 rue des Jacobins

La SCPI a procédé à sa septième acquisition le 20/12/2018. L'acquisition porte sur un immeuble d'angle érigé en R+4, situé en centre-ville de Caen, bénéficiant d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et commerçant.

Le projet de réhabilitation porte sur la création de 18 logements (du T1 au T3) et l'aménagement d'un plateau de bureaux.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et PEREIRA – 6, rue Pierre et Marie Curie 78140 Vélizy Villacoublay.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2019

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

LE HAVRE – 48 rue du 329^e Régiment d'Infanterie

La SCPI a procédé à sa huitième acquisition le 20/12/2018. L'acquisition porte sur un ensemble immobilier moderne de 6 niveaux, dans un parc arboré avec une vue imprenable sur la ville du Havre, son port et la mer. Le projet de réhabilitation porte sur la création de 40 logements disposants de jardins, balcons, terrasses allant du T1 au T4 et l'aménagement de 44 places de stationnement extérieures.

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et PEREIRA – 6, rue Pierre et Marie Curie 78140 Vélizy Villacoublay.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2019

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

METZ – 1 boulevard Paixhans

La SCPI a procédé à sa neuvième acquisition le 21/12/2018. L'acquisition porte sur un emblématique immeuble anciennement hôte de la Maison du Bâtiment et des Travaux Publics, érigé en R+4, dans un écrin de verdure dans un parc arboré.

Le projet de réhabilitation porte sur la création de 29 logements lumineux (du T1 au T3).

- Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux : CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux et EMPX – 18, rue Lafayette 54320 Maxeville.

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2019

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

NÎMES – 13 rue des Marchands

La SCPI a procédé à sa dixième acquisition le 31/12/2018. L'acquisition porte sur immeuble de caractère en pierre et moulures anciennes, érigé en R+3, comprenant de belle prestations telles que : escalier en pierre, voutes, arc, sols en bar de pierre.

Le projet de réhabilitation porte sur la création de 5 logements du T2 au T4 (hors rez-de-chaussée).

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

- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2019

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020

ARBITRAGES 2018

En 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2018

Habitation :

Durant la période de rénovation, les lots d'habitation seront vacants.

Commerce :

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est propriétaire d'un plateau à usage de bureaux au sein de l'immeuble 14 rue des Jacobins à Caen, occupé par deux entreprises renommées de complémentaire santé.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est aussi propriétaire de deux commerces, l'un est situé au 1 place Vincent Raspail et le second au 1 rue Emile Zola, à Toulon. Les commerces sont actuellement inoccupés et font parties du projet de rénovation des immeubles précités.

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 Ordinaire aura notamment à :

- approuver la répartition du résultat,
- prendre acte des valeurs représentatives du patrimoine,

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 détient 10 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Surface habitable (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
ANGOULEME (16) – 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	1 063 m ²	990 000 €
LIMOGES (87) – 28 boulevard Carnot	21/12/2017	2 068 m ²	1 900 000 €
SAINT-BRIEUC (22) – 66 rue Notre-Dame ⁽¹⁾	29/12/2017	1 201 m ²	433 052 €
TOULON (83) – 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	1440 m ² Dont 390 m ² de commerces et 189 m ² d'annexes commerciales	1 943 758 €
BORDEAUX (33) – 20 rue du Commerce	03/07/2018	481 m ²	2 221 281 €
TOULON (83) – 1 rue Emile Zola	19/12/2018	1 098 m ² Dont 170 m ² de commerces et 60 m ² d'annexes commerciales	1 275 000 €
CAEN (14) – 14 et 16 rue des Jacobins	20/12/2018	1 245 m ² dont 300 m ² de local professionnel	1 850 000 €
LE HAVRE (76) – 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	2 259 m ²	1 300 000 €
METZ (57) – 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	1 435 m ²	1 200 000 €
NÎMES (30) – 13 rue des marchands	31/12/2018	346 m ²	685 000 €
TOTAL		12 636 m² Dont 860 m² de locaux commerciaux et 249 m² d'annexes commerciales	13 798 091 €

⁽¹⁾ 12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m² et un prix d'acquisition hors droits hors travaux de 212 011 €.

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		EXERCICE 2018	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,05	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	100%	0,05	100%
CHARGES	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-	-
Autres frais de gestion	0,61	-	0,33	-
Charges locatives non récupérées	0,73	-	0,14	-
Sous total CHARGES EXTERNES	1,34	-	0,46	1006%
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	1,34	0%	0,46	1006%
RESULTAT COURANT	-1,34	0%	-0,42	-906%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RESULTAT	-1,34	-	-0,42	-906%
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,34	-	-0,42	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,34	-	-1,04	-

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2018	6 442 €	64 784 €	-

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,34
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-1,34	-0,42
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice	-1,34	-1,04

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 31-déc-17	Durant l'année 2018	Total au 31-déc-18
Fonds collectés	32 440 450,00 €	37 309 000,00 €	69 749 450,00 €
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 614 886,00 €	-5 183 820,30 €	-9 798 706,30 €
- Achat d'immeubles	-5 057 199,00 €	-6 732 011,00 €	-11 789 210,00 €
Travaux de restauration	-483 907,67 €	-11 362 083,34 €	-11 845 991,01 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	22 284 457,33 €	14 031 085,36 €	36 315 542,69 €

Délais de règlement fournisseurs

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 31/12/2018 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	2 606 895,38	-	195,38	-	2 606 700,00
Dettes d'immobilisations	77 252,46	-	77 252,46	-	-
TOTAL	2 606 895,38	-	77 447,84	-	2 606 700,00

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

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 règlements clients

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2018 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Locataires et comptes rattachés	Néant	-	-	-	Néant
TOTAL	Néant	-	-	-	Néant

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

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 2018.
- **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	31/12/2018	Var. 2017/2018
	Valeurs après distribution en 2019 du solde du dividende 2018		
Valeur comptable / part	426,66	428,31	0,39%
Valeur de réalisation / part	402,70	414,64	2,96%
Valeur de reconstitution / part	462,42	483,38	4,53%

en Euros	31/12/2017			31/12/2018		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	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	23 635 201	21 726 301	21 736 301
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	274 869	-	-	1 499 115
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	5 541 107	3 983 607	4 258 476	23 635 201	21 726 301	25 225 416
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	36 170 127	36 170 127	36 170 127
SOUS TOTAL	22 197 383	22 197 383	22 197 383	36 170 127	36 170 127	36 170 127
Commission de souscription	-	-	3 607 617	-	-	8 099 392
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	3 607 617	-	-	8 099 392
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	27 738 490	26 180 990	30 063 476	59 805 328	57 896 428	67 494 935
Nombre de parts sociales au 31/12/2018	65 013	65 013	65 013	139 631	139 631	139 631

FISCALITE 2018 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	0,04 €
- Frais et charges déductibles	-0,15 €
= Revenus fonciers nets	-0,11 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : -0,42 €

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 348 K€ pour l'exercice 2018 pour un effectif moyen de 9 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88,2 % et de rémunérations variables à hauteur de 11,8 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2018 à 286 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 2018.

Le Conseil s'est réuni le 11 mars 2019 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°2, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2018.

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 2018 et les perspectives 2019.

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.

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à l'acquisition de sept actifs immobiliers situés en centre-ville de : Saint-Brieuc, Bordeaux, Caen, Metz, Toulon, Le Havre et Nîmes. Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location. Les travaux des immeubles de Bordeaux (VEFA) et Saint-Brieuc 2ème tranche (VIR) ont déjà démarrés.

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à -58 341,74 €.

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

Au terme de ce deuxième 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.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2018, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 11 mars 2019

Pour le Conseil de Surveillance :

M. Renaud GABAUDE

Président du Conseil de Surveillance

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 clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 1^{er} janvier 2018

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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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 17 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM N°2 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 2018

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 et 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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

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 2018, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 4 477 080 €,
- Aucun montant au titre des commissions de gestion,
- Aucun montant au titre des commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 102 613,43 €.

Paris La Défense, le 17 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2018

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	31/12/2017		31/12/2018	
	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Valeurs bilanciell	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	2 144 654,55	17 734 968,77	15 826 068,76
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	2 648 706,67	1 838 952,25	5 900 232,24	5 900 232,24
SOUS-TOTAL 1	5 541 106,67	3 983 606,80	23 635 201,01	21 726 301,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018 (SUITE)

	31/12/2017		31/12/2018	
	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellles	Valeurs estimées
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	23 635 201,01	21 726 301,00
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	1 912 705,94	1 912 705,94
SOUS-TOTAL 2	3 426 273,03	3 426 273,03	1 912 705,94	1 912 705,94
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	21 677 685,91	21 677 685,91	36 998 765,96	36 998 765,96
SOUS-TOTAL 3	21 677 685,91	21 677 685,91	36 998 765,96	36 998 765,96
TOTAL III - Actifs d'exploitation	25 103 958,94	25 103 958,94	38 911 471,90	38 911 471,90
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-210,38	-210,38
Dettes d'exploitation	-2 497 133,80	-2 497 133,80	-2 663 761,03	-2 663 761,03
Dettes diverses	-409 442,07	-409 442,07	-77 373,80	-77 373,80
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 906 575,87	-2 906 575,87	-2 741 345,21	-2 741 345,21
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	-	59 805 327,70	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	26 180 989,87	-	57 896 427,69

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2018

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	27 825 564,00	-	31 936 504,00	59 762 068,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	27 825 564,00	-	31 936 504,00	59 762 068,00
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	4 614 886,00	-	5 372 496,00	9 987 382,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 614 886,00	-	-5 183 820,30	-9 798 706,30
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	188 675,70	188 675,70

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2018 (SUITE)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
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	-	-87 074,26	-	-87 074,26
SOUS-TOTAL 3	-	-87 074,26	-	-87 074,26
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2018	-	-	-58 341,74	-58 341,74
Acomptes sur distribution 2018	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2017	-87 074,26	87 074,26	-	-
Acomptes sur distribution 2017	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-87 074,26	87 074,26	-58 341,74	-58 341,74
TOTAL GENERAL	27 738 489,74	-	32 066 837,96	59 805 327,70

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2018

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	-	-	605,51	-
Charges facturées	-	-	26,04	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	5 836,64	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	779 195,82	-	706 355,46	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	779 195,82	-	712 823,65
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	26,04	-
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	250,00	-	1 769,65	-
Commissions et honoraires	824 704,00	-	722 699,46	-
Frais de contentieux	-	-	195,38	-
Impôts et taxes	1 500,00	-	714,29	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	826 454,00	-	725 404,82
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-47 258,18	-	-12 581,17
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	-	4 477 464,84	-
Autres produits	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	3 835 690,18	-	4 477 464,84
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-	-	-	-
Honoraires	8 710,18	-	14 376,87	-
Frais assemblée et de conseils	7 459,00	-	11 709,64	-
Services bancaires	14 590,78	-	2 391,10	-
Cotisations et contributions	5 125,00	-	10 821,54	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges	3 839 621,30	-	4 483 926,26	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	3 875 506,26	-	4 523 225,41
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-39 816,08	-	-45 760,57
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	-	-	-	-

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2018 (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2017		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
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	-	-58 341,74

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2018

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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 :

- Immobilisation locatives : 17 734 968,77 €
- Immobilisation en cours : 5 900 232,24 €
- Agencement et installations sur en cours : - €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2017	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2018
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	5 057 199 €	6 732 011 €	-	11 789 210 €
Agencements et installations	-	5 945 759 €	-	5 945 759 €
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	483 908 €	5 416 324 €	-	5 900 232 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2018

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2018 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : - €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Fournisseurs débiteurs : 121,34 €
- Autres créances : 1 911 742,67 €
- Créances fiscales ⁽¹⁾ : - €
- Débiteurs divers ⁽²⁾ : 841,93 €

(1) correspond au prélèvement libératoire payé pour le compte des associés

(2) correspond aux provisions syndic

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2018 est constituée de :

Disponibilités en banque : 36 998 765,96 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2018, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires - €
- Intérêts courus non échus - €
- Dépôts de garantie 210,38 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 56 865,65 €
- Dettes fournisseurs 2 606 895,38 €
(dont restant dû à la Société de Gestion : -2 606 700,00 €)

Dettes diverses :

- Dettes sur immobilisations 77 373,80 €
- Dettes fiscales - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions
- Associés - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) - €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2017	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2018
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	9 987 382 €	-
Frais constitution	-	1 345 €
Frais acquisitions	-	1 485 551 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	8 311 810 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	188 676 €	-

contreparties en produits :	26,04 €
- dont charges récupérables :	- €
- dont taxes récupérables :	26,04 €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	- €
• les gros travaux et réparations :	- €
• le poste « autres charges immobilières » :	26 027,94 €
- dont taxes non récupérables :	714,29 €
- dont les honoraires de relocation :	- €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées ...	1 769,65 €
- dont frais d'actes et de contentieux.	- €
- dont honoraires.	23 544,00 €

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2018, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture	-87 074,26 €
Le résultat au 31 décembre 2018 ressort à :	-58 341,74 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :	- €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2019 s'est élevé à :	- €
Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à :	-145 416,00 €

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

• les loyers et produits annexes :	605,51 €
• les charges et taxes refacturées :	26,04 €
• les produits financiers :	- €
• Autres produits :	5 836,64 €
• Les transferts de charges :	706 355,46 €

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 2018 à :

699 155,46 €
On distingue :
• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• Les transferts de charges.	4 477 464,84 €
-----------------------------------	----------------

Charges d'exploitation

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2018 :

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 2018 à :

4 477 080,00 €	
• frais de souscription :	- €
Les diverses charges d'exploitation, soit 39 494,53 €, sont constituées notamment :	

• des honoraires du commissaire aux comptes	5 350,00 €
• de frais d'actes et contentieux	1 722,25 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)	7 558,46 €
• des honoraires divers	7 500,00 €
• de frais postaux	4 151,18 €
• de services bancaires	2 391,10 €
• de la cotisation AMF	445,54 €
• du coût dépositaire	10 300,00 €
• de la Cotisation Foncière des Entreprises.	76,00 €
• de la TVA non récupérable	6 846,26 €
• des jetons de présence	- €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de

• l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit :	- €
• la dotation pour risques et charges, soit :	- €

Charges Exceptionnelles de la Société

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2018

Adresse	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux 2017	Travaux immobilisés au 31/12/2017	Total immobilisations au 31/12/2017	Travaux 2018	Travaux immobilisés au 31/12/2018	Total immobilisations au 31/12/2018	Valeur vénale hors droits	Droits
ANGOULEME - 1 rue Beautieu	991 200	127 481	127 481	1 118 681	1 632 830	1 760 311	2 751 511	-	-
LIMOGES - 28/30/32 boulevard Carnot	1 901 200	258 392	258 392	2 159 592	3 366 874	3 625 266	5 526 466	-	-
BORDEAUX - 20-26 rue du Commerce	-	-	-	-	713 109	713 109	713 109	-	-
SAINT BRIEUC - 66 rue Notre Dame	433 052	34 903	34 903	255 944	2 163 940	2 198 843	2 631 895	-	-
TOULON - 10 place Vincent Raspail	1 943 758	63 132	63 132	2 006 890	2 997 018	3 060 150	5 003 908	-	-
TOULON - 1 rue Emile Zola	1 275 000	-	-	-	70 897	70 897	1 345 897	-	-
CAEN - 14-16 rue des Jacobins	1 950 000	-	-	-	144 828	144 828	2 094 828	-	-
NIMES - 13 rue des Marchands	685 000	-	-	-	-	-	685 000	-	-
LE HAVRE - rue du 329 ^e régiment RI	1 350 000	-	-	-	195 144	195 144	1 545 144	-	-
METZ - 1 Bld Paixhans	1 260 000	-	-	-	77 444	77 444	1 337 444	-	-
TOTAL	11 789 210	483 908	483 908	5 541 107	11 362 083	11 845 990	23 635 200	21 726 301	1 499 115

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- 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, de réalisation et de reconstitution de la société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIEME RESOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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.

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.

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 au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 % s'applique aux revenus perçus à partir de 2013. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2014 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2015 sur ses revenus de 2014. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de 2012 est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

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.

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 2018

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2018, soit - 58 341,74 euros, au report à nouveau. Le report à nouveau pour l'exercice 2019 s'élèvera, post-affectation, à un montant de - 145 416 euros.

SIXIEME RESOLUTION – Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, vu l'état annexe aux comptes retraçant la valeur comptable (428,31 €), la valeur de réalisation (414,64 €) et la valeur de reconstitution (483,38 €) de la Société, par part, approuve lesdites valeurs de la Société URBAN VITALIM N°2 au 31 décembre 2018.

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 2019, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIEME RESOLUTION - 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.

- 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

Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.

- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

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°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 1000021

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