



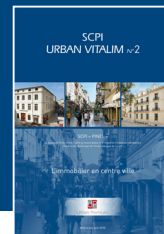
Urban Premium

URBAN VITALIM N°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°8

PÉRIODE ANALYSÉE : 3^E TRIMESTRE 2019 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 4^E TRIMESTRE 2019



ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **bulletin d'information n°8** de votre SCPI qui vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre SCPI URBAN VITALIM N°2.

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, en vue de la clôture du programme d'acquisition de votre SCPI, la société de gestion étudie un dernier projet d'investissement, dont vous trouverez une description détaillée ci-après, dans la section OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT.

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 (nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 ainsi que la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019).

Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être envoyé semestriellement.

Ainsi, il vous sera désormais envoyé en juillet le bulletin trimestriel du 2^e trimestre, arrêté au 30 juin. Le bulletin trimestriel relatif au 4^e trimestre vous sera envoyé quant à lui en janvier.

Les bulletins trimestriels des 1^{er} et 3^e trimestres de chaque année, seront pour leur part consultables en ligne via notre site internet www.urban-premium.com.

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	30/09/2019
Nombre d'associés	574	1 165	1 165	1 165	1 165
Nombre de parts	65 013	139 631	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	59 762 068
Prime d'émission en euros	4 614 886	9 987 382	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	69 749 450

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017	Exercice 2018	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019	3 ^e trimestre 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.

ÉTAT 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 (m²)	Foncier hors droits ou prix VEFA	Situation locative au 30/09/2019
ANGOULEME (16) - 1 rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 063 m²	990 000 €	Rénovation en cours
LIMOGES (87) - 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 068 m²	1 900 000 €	Rénovation en cours
SAINT-BRIEUC (22) - 66 rue Notre Dame	29/12/2017*	25 logements 25 parkings	1 201 m²	433 052 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 10 place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 440 m² dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales	1 943 758 €	Rénovation en cours
BORDEAUX (33) - 20 rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	481 m²	2 221 282 €	Rénovation en cours
TOULON (83) - 1 rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 098 m² dont 170 m² de commerces et 60 m² 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 m² dont 300m² de local professionnel	1 850 000 €	2 locaux professionnels loués Rénovation en cours
LE HAVRE (76) 48 rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 259 m²	1 300 000 €	Rénovation en cours
METZ (57) - 1 boulevard Paixhans	21/12/2018	29 logements 6 parkings	1 435 m²	1 200 000 €	Rénovation en cours
NÎMES (30) - 13 rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	346 m²	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

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



TALENCE

Commune engagée depuis le début des années 2000 dans un vaste projet de renouvellement urbain « Bordeaux 2030 ». Talence est située aux portes de Bordeaux et pleinement ancrée dans son agglomération, qui est aujourd'hui l'une des métropoles les plus attractives d'Europe. Fort d'une croissance démographique exceptionnelle et avec plus de 82 000 étudiants, Talence est plébiscitée pour sa proximité avec l'hyper-centre de Bordeaux et son pôle universitaire réputé, composé de prestigieuses écoles et facultés. Le projet porterait sur la rénovation d'un immeuble érigé en R+2 et présente de nombreux atouts tels qu'une architecture moderne, des logements avec terrasses et jardin ainsi que des places de stationnement et boxes.

ARBITRAGES

Néant

INFORMATIONS

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^{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 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 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%.

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^e 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.

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
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