



EDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le **1^{er} bulletin d'information** de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

Avec une hausse de sa prévision de croissance du PIB à 1.9% cette année, l'INSEE confirme **la reprise économique** entamée l'année dernière (+1.1% en 2016). Tirée par un climat des affaires inédit depuis 2008 et un contexte international toujours favorable aux échanges, la tendance haussière devrait se poursuivre en 2018.

Bien que la consommation des ménages reste stable, les autres indicateurs de la santé économique du pays sont **en amélioration**, avec la baisse du taux de chômage (-0.4% sur un an) et l'investissement qui se maintient à plus de +1.1%, selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

Du côté du volume des ventes immobilières et avec plus de 980 000 transactions enregistrées (soit plus de +16% sur un an) le marché immobilier a quant à lui connu **une année 2017 exceptionnelle** (Source : notaires de France). Portés par les taux de crédits historiquement bas, les prix de l'immobilier sont toujours en hausse avec +1.6% par rapport à 2016 sur l'ensemble du territoire, avec toutefois des disparités régionales. Les prix ont notamment augmenté dans certaines villes comme Bordeaux (+11,9%), Nantes (+5.5%) ou Toulouse (+4.2%).

Sur le marché du neuf, l'année 2017 aura aussi été un bon millésime avec plus de 150 000 ventes enregistrées. Ce niveau de transaction représente une hausse de 24% en trois ans. (Source : FPI). Le nombre de ventes enregistrées a aussi été porté par une forte hausse des ventes en bloc (+28%) via les SCPI et bailleurs sociaux.

Le marché locatif privé, autre indicateur d'activité, est quant à lui resté orienté à la baisse durant l'année 2017 et de nombreuses régions sont touchées par cette tendance.

Au national, Les loyers sont en légère baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes).

La première augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2, lancée le 2 juin 2017, a été souscrite, auprès du public, à plus de **31,1 millions d'euros de collecte**. Au 31 décembre 2017, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève à 32 440 450 €.

Par ailleurs, nous vous informons que la période de souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2 a été prorogée **jusqu'au 31 décembre 2018**.

Fort de la collecte 2017, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a procédé à **ses quatre premières acquisitions** en centre-ville d'Angoulême, Limoges, Toulon et Saint-Brieuc et devrait poursuivre ses investissements durant l'année 2018.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser **nos meilleurs vœux** pour cette nouvelle année 2018 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Alexandre CECCALDI
Gérant immobilier

ETAT DU PATRIMOINE

FOCUS ACQUISITIONS

■ ANGOULEME – 1 rue de Beaulieu

Cet immeuble du XVIII^e siècle est situé à proximité immédiate du Tribunal et de l'Hôtel de ville d'Angoulême. Il est doté d'une élégante façade en pierre incorporée de nombreuses céramiques. Le projet porte sur la création de 17 appartements du T1 au T4 pour une surface habitable d'environ 1 060 m².

■ LIMOGES – 28 boulevard Carnot

L'immeuble se situe en plein cœur de la ville, sur une des artères principales, à proximité immédiate de la Préfecture et de l'Opéra de Limoges. Le projet de réhabilitation porte sur la création de 36 appartements (du T2 au T4), au sein d'un immeuble en R+4. L'immeuble bénéficie d'éléments architecturaux de qualité tels une façade en pierre de granit, un escalier d'époque en bois...

■ SAINT-BRIEUC – 66 rue Notre-Dame

L'acquisition porte sur 13 lots d'habitation, au sein d'un ensemble immobilier composé de plusieurs corps de bâtiments érigés au cours du XIX^e siècle. Le projet inclut la réalisation d'un parc de stationnement extérieur au sein d'un espace paysager.

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 maximum statutaire	1 130 776 euros
Visa AMF	n°17-14 du 16/05/2017
Société de Gestion	URBAN PREMIUM
Agrément AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017
Nombre d'associés	574
Nombre de parts	65 013
Mouvements de parts	65 013
Capital social en euros	27 825 564
Prime d'émission en euros	4 614 886
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	32 440 450

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2017
Emission de parts nouvelles	65 013
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 à compter du premier semestre 2020.

SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM N°2 a reçu le visa n°17-14 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 16 mai 2017.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de souscription de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : 428 €

Prime d'émission 72 €

Prix de souscription : 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 31 décembre 2018.

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

Les lots achetés sont 13 appartements du T1 au T3 ainsi que 13 emplacements de parking.

■ TOULON - 10 place Vincent Raspail

L'acquisition porte sur un immeuble situé en centre-ville de Toulon, bénéficiant d'une excellente localisation dans un quartier en pleine restructuration.

L'immeuble en R+4 sur rez-de-chaussée est un bâtiment emblématique de la commune abritant autrefois le Crédit Municipal.

Le projet de rénovation, actuellement en cours d'élaboration, portera sur 18 logements du T1 au T4 et un commerce en pied d'immeuble.

■ BORDEAUX – Commerce

Un contrat de réservation a été signé le 29 décembre 2017 portant sur 8 appartements du T2 au T4. Les lots réservés font partie d'un programme en VEFA constitué de 3 bâtiments érigés en R+5.

Le projet est idéalement situé en centre ville, au sein du quartier EURATLANTIQUE à proximité de la gare Saint-Jean et du château Descas.

PATRIMOINE DE LA SCPI

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.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Foncier hors droit	Situation locative au 31/12/2017
ANGOULEME (16) 1 rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 063 m ²	990 000 €	Rénovation à venir
LIMOGES (87) 28 boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements	2 127 m ²	1 900 000 €	Rénovation à venir
SAINT-BRIEUC (22) 66 rue Notre Dame	29/12/2017	13 logements 13 parkings	599 m ²	221 041 €	Rénovation à venir
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 à venir
TOTAL		84 logements 1 local commercial 13 parkings	5 229 m² dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales	5 054 799 €	

ARBITRAGES

Néant

FOCUS LIVRAISON

Aucune livraison n'est intervenue au cours du 4^e trimestre 2017.

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 finalement 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 DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

Modalités de cession : la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

Registre des transferts : Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Répartition des revenus : En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement : les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DETENTION DE PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, et le remboursement de l'intégralité des réductions d'impôts obtenues antérieurement. La durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription.



Urban Premium

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021
10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49
Email: infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« PINEL » ayant reçu le visa n°15-06 de l'AMF en date
du 12/05/2015
Siège Social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS