



Urban Premium

URBAN VITALIM n°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Trimestriel d'Information n°19

Période analysée : 2^e trimestre 2022 // Période de validité : 3^e trimestre 2022

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM N°2** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 30 juin 2022, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

Concernant l'activité récente de votre SCPI, ce trimestre a été marqué par la libération de 15 lots d'habitation et la relocation ou la réservation de 15 lots d'habitation, portant ainsi le taux d'occupation financier à 93% pour le 2^e trimestre 2022.

Par ailleurs, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires, pour le dernier immeuble du patrimoine de votre SCPI, situé à BORDEAUX (33) – 20, rue du Commerce. Sa livraison est prévue pour le 2^e semestre 2022.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Samuel KARSENTY
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Nombre d'associés	1166	1166	1166	1170 ^(*)
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 749 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450

(*) Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	20 parts
Transactions hors marché	-	-	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

Le premier acompte sur dividende, au titre du 1^{er} trimestre 2022, d'un montant de 1,60 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2022.

Le deuxième acompte sur dividende, au titre du 2^e trimestre 2022, d'un montant de 1,60 €/part vous a été versé en date du 29 juillet 2022.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

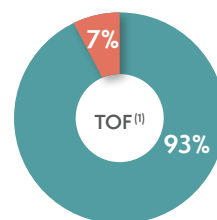
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 3^e trimestre 2022.

LOYERS QUITTANCES

Durant la période du 1^{er} avril au 30 juin 2022, votre SCPI URBAN VITALIM N°2 a quittancé 366 861,89 € de loyers.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.



● Locaux occupés
● Locaux vacants en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il est le reflet de la progression des mises en location faisant suite aux livraisons successives de l'année 2021. Au 30/06/2022, la SCPI URBAN VITALIM N°2 est livrée de 10 immeubles sur les 11 immeubles que comptera à terme son patrimoine.

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**
59 320 834 euros
- **Visa AMF n°18-11**
du 29/06/2018
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021
du 08/06/2010

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.

www.urban-premium.com

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 220 lots sur les 229 lots que comptent votre SCPI, soit 96,1% de son patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 30/06/2022
Angoulême (16) 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058 m ²	990 000 €	16 logements loués, 1 logement vacant
Limoges (87) 28, boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 127 m ² et 25 m ² de terrasses et balcons	1 900 000 €	35 logements loués, 1 logement vacant
Saint-Brieuc (22) 66, rue Notre Dame	29/12/2017(1)	25 logements 25 parkings	1 232 m ² et 610 m ² de terrasses et jardins	433 0520 €	22 logements loués, 3 logements vacants
Toulon (83) 10, place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 447 m ² (dont 390 m ² de commerces et 189 m ² d'annexes commerciales) et 36 m ² de terrasses	1 943 758 €	17 logements loués 1 logement vacant 1 local commercial vacant (en cours de rénovation)
Bordeaux (33) 20, rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	481 m ² et 114m ² de terrasses	2 221 282 €	Rénovation en cours
Toulon (83) 1, rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 080 m ² (dont 170 m ² de commerces et 60 m ² de surfaces annexes commerciales) et 101 m ² de balcons et terrasses	1 275 000 €	Intégralement loué
Caen (14) 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 238 m ² (dont 300m ² de local professionnel) et 19 m ² de balcons	1 850 000 €	Intégralement loué
Le Havre (76) 48, rue du 329 ^e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m ² et 1 000 m ² de terrasses et jardins	1 300 000 €	39 logements loués 1 logement vacant
Metz (57) 1, boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m ² et 29 de balcons et terrasses	1 200 000 €	26 logements loués 2 logements vacants
Nîmes (30) 13, rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	363 m ² et 13 m ² de terrasses	685 000 €	Intégralement loué
Talence (33) 18, rue Henry de Montherlant	31/12/2019	13 logements, 9 parkings et 4 boxes	332 m ² et 95 m ² de terrasses et jardins	1 383 311 €	Intégralement loué
TOTAL		225 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 105 parkings et 4 boxes	12 971 m² (dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels et 249 m² d'annexes commerciales) et 2 042 m² de terrasses, jardins et balcons	15 181 403 €	

(1) - 12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m².

■ Arbitrage. Néant

■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'est tenue en seconde convocation le jeudi 30 juin à 16h00, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

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

Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- 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 2021,
- Approbation des valeurs comptable (425,49 €/part), de réalisation (420,97 €/part) et de reconstitution de la société (510,79 €/part),
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier de la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modification de la commission de gestion et modification corrélatrice de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Ainsi, l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} et f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société

- 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI.

■ Fiscalité. Votre SCPI s'inscrit dans le dispositif Pinel.

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis conserveront toutes leur attractivité. Au titre du dispositif PINEL, la réduction d'impôt annuelle, sera versée sous la forme d'avance se matérialisant par 2 acomptes, le premier en janvier à hauteur de 60 % et le second en juillet, pour le solde de 40%.

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

Dans le cadre du dispositif Pinel, 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.

URBAN PREMIUM LANCE UNE 4E SCPI PINEL, URBAN VITALIM N°4
A l'instar des précédentes SCPI de type PINEL, URBAN VITALIM N°4 mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

URBAN VITALIM N°4 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 période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2022 et se clôturera le 31 décembre 2023.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 73 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

URBAN VITALIM N°4, ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 27/05/2022, 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.

Pour toute information, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire sur le site internet www.urban-premium.com et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

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 :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com