# 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

## NOTE D'INFORMATION
## À DISPOSITION DU PUBLIC
## ET STATUTS

Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS ▪ Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49 ▪ Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 - RCS Paris : 521 473 017

# NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

## SOMMAIRE


AVERTISSEMENT . . . 3

**INTRODUCTION . . . 3**

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS . . . 3
RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF « PINEL » . . . 3
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT . . . 4
SELECTION DES PROGRAMMES . . . 4
OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE . . . 5
AUGMENTATION DU CAPITAL . . . 5
RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS . . . 6

**I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS . . . 6**

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR . . . 6
2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS . . . 6
3. PARTS SOCIALES . . . 6
4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION . . . 6
5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE . . . 6
6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT . . . 6
7.JOUISSANCE DES PARTS . . . 6
8. DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC . . . 6
9. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL . . . 6
10. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSON ». . . . 7
11. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA. . . . 7

**II. MODALITES DE SORTIE . . . 7**

1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS . . . 7
2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 du Code Monétaire et Financier) : . . . 8

**III. FRAIS . . . 9**

1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION. . . . 9
2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION . . . 9

**IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE . . . 10**

1. REGIME DES ASSEMBLEES. . . . 10
2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX . . . 10
3. DISPOSITIONS LEGALES . . . 10
4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES . . . 11
5. MODALITES D'INFORMATION . . . 12

**V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE. . . . 12**

1. LA SOCIETE . . . 12
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE . . . 12
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE . . . 13
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES. . . . 13
5. EXPERT IMMOBILIER . . . 13
6. DÉPOSITAIRE . . . 13
7. INFORMATIONS. . . . 13
8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION . . . 13

# AVERTISSEMENT

## FACTEURS DE RISQUES

**Lorsque vous investissez dans une SCPI « PINEL », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

■ votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, la réduction d'impôt « PINEL » (introduite par la loi de finances pour 2015 au sein de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ci-après "CGI") s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an.

■ il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;

■ cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

■ la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ;

■ la Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par URBAN VITALIM N°2. Le montant maximal devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

■ la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

**Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :**

■ le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

■ les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;

■ le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;

■ le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité, sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

**Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un pla¬cement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :**

**-** des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Pendant une période estimée de 30 à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de construction ou de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.

La SCPI 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. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du premier semestre 2020.

**-** du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « PINEL » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

# INTRODUCTION

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

La gestion de la SCPI URBAN VITALIM N°2 est statutairement confiée à UBRAN PREMIUM, Société de Gestion de Portefeuille, qui a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP10000021 en date du 8 juin 2010.

Le capital social initial de la SCPI URBAN VITALIM N°2 est de 1 130 776 EUROS, divisé en 2 642 parts, chacune d'une valeur nominale de 428 EUROS, augmenté d'une prime d'émission de 47 EUROS par part et réparti entre les associés fondateurs suivants :

| Associés | Parts | Capital | Numéros de parts | |
|---|---|---|---|---|
| M. et Mme COL Matthieu | 158 | 67 624 € | 1 | 158 |
| Mme Ludivine ANDRE et M. DA NAVE Miguel Luis | 105 | 44 940 € | 159 | 263 |
| M. DANNREUTHER Philip | 127 | 54 356 € | 264 | 390 |
| M. et Mme DELEBECQUE Nicolas | 126 | 53 928 € | 391 | 516 |
| M. et Mme DEPAU Giovanni | 105 | 44 940 € | 517 | 621 |
| M. DEROT Nicolas | 105 | 44 940 € | 622 | 726 |
| M. et Mme FERRIER Pierre | 53 | 22 684 € | 727 | 779 |
| M. FRUIT Fabien | 84 | 35 952 € | 780 | 863 |
| M. GABAUDE Renaud | 42 | 17 976 € | 864 | 905 |
| Mme LACHAIZE Marie-Pierre et M. NOURA Hamid | 106 | 45 368 € | 906 | 1011 |
| M. et Mme LEDUC Michel | 105 | 44 940 € | 1012 | 1116 |
| M. et Mme LOGIOU DIT LOJOU Frédéric | 105 | 44 940 € | 1117 | 1221 |
| M. et Mme MARDELLAT Bruno | 210 | 89 880 € | 1222 | 1431 |
| M. et Mme MEHAYE Patrice | 127 | 54 356 € | 1432 | 1558 |
| M. et Mme PABOEUF Franck | 200 | 85 600 € | 1559 | 1758 |
| M. et Mme PILLET Xavier | 95 | 40 660 € | 1759 | 1853 |
| M. RENOUARD Olivier | 106 | 45 368 € | 1854 | 1959 |
| Mme SAUSSEREAU Elodie | 316 | 135 248 € | 1960 | 2275 |
| Mlle TALAGAS Audrey | 105 | 44 940 € | 2276 | 2380 |
| M. et Mme UITERDIJK Teunis | 52 | 22 256 € | 2381 | 2432 |
| M. et Mme VANBERVLIET Michel | 210 | 89 880 € | 2433 | 2642 |
| **TOTAL** | **2 642** | **1 130 776** € | | |

Date de souscription par les fondateurs : 27/04/2017

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée, en sus, une prime d'émission de 47 EUROS sur laquelle sera, notamment, amortie la commission de souscription de 7,19% HT soit 7,37% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur et sur la base du prix de souscription fondateur) au titre de :

■ des frais de collecte de capitaux à hauteur de 6,32% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) soit 30 € TTI ;

■ des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,88% HT (4,17 € HT) soit 1,05% TTC (5 € TTC).

Le solde de la prime d'émission sert à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers.

**RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF « PINEL »**

L'article 5 de la loi de Finances 2015 a institué des nouvelles conditions d'application pour le mécanisme de réduction d'impôt dénommé « dispositif PINEL », destiné à dynamiser l'investissement locatif.

Ce dispositif « PINEL », codifié à l'article 199 novovicies du CGI s'applique en

métropole, aux contribuables réalisant des investissements ou des souscription de parts de SCPI réalisées, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021 et portant sur des logements neufs ou assimilés à donner en location nue à usage de d'habitation principale pour une durée minimale dont dépend le montant de la réduction d'impôt, à savoir :

- 12% pour une durée de location ou de conservation des parts de 6 ans
- 18% pour une durée de location ou de conservation des parts de 9 ans
- 21% pour une durée de location ou de conservation des parts de 12 ans

Dans le cadre de la mise en place du Prélèvement à la source « PAS » à compter du 1er janvier 2019, la situation fiscale est maintenue en ce qui concerne les investissements immobiliers offrant des réductions d'impôt de type PINEL (199 Novovicies du CGI).

En effet, le bénéfice des réductions et des crédits d'impôt acquis au titre de 2018 sera maintenu. Ceux-ci seront fiscalement pris en compte au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2019.

Les réductions d'impôts s'imputeront donc, comme précédemment, avec un an de décalage.

**POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI, 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 répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique,
- d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements,
- d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement,

Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM N°2, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 s'engagera, conformément au dispositif « PINEL », à louer non meublé à titre de résidence principale pendant une période de 12 années.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 privilégiera les actifs immobiliers situés dans les métropoles régionales françaises ou dans des villes à proximité immédiate répondant à des critères tels que des zones d'emploi, évolution démographique et potentiel économique.

Sous réserve d'avoir préalablement respecté l'ensemble des conditions et ratios d'affectation de la souscription ci-dessus édictés, la SCPI URBAN VITALIM N°2 se réserve la possibilité, dans la limite de 5% du montant investi, de procéder à l'acquisition de biens et droits immobiliers, qui ne seraient pas éligibles à la réduction d'impôt PINEL, en ce notamment compris :

- l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits
- la nue-propriété portant également sur ces biens ou ces droits sous réserve d'une détention de l'usufruit par un bailleur social,
- l'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI notamment.

Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Conformément aux dispositions de la loi PINEL, les investissements réalisés en métropole, devront respecter le niveau de performance globale exigé, qui varie selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien.

- Concernant les constructions neuves

Les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1er janvier 2013 doivent bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

Pour les logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2013, ils devront respecter les caractéristiques thermiques et conditions de la réglementation thermique 2012.

- Concernant les logements anciens rénovés (réhabilités ou transformés) :

Pour le bénéfice de l'avantage fiscal, les logements anciens devront bénéficier de l'un ou l'autre des labels suivants :

- le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ;
- le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » ;

Cependant, pour les logements anciens pour lesquels le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » ne peut pas être obtenu, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

- isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- fenêtres ;
- système de chauffage ;
- système de production d'eau chaude sanitaire.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 se donne comme objectif de sélectionner des projets d'acquisition d'immeubles et de rénovations immobilières répondant aux caractéristiques précisées au paragraphe « Sélection des programmes ».

La SCPI URBAN VITALIM N°2 sélectionnera des entreprises détenant un savoir-faire dans le domaine de la rénovation et mènera une politique d'investissement responsable tenant compte de la préservation de l'environnement.

La Société Urban Premium porte à la connaissance des souscripteurs potentiels que l'un de ses actionnaires - FL Holding jusqu'au 24 octobre 2017, désormais Financière Bacalan - est par ailleurs actionnaire de la Société CIR SAS, entreprise susceptible d'être sollicitée par appel d'offres et sélectionnée dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation.

Conformément à la réglementation, Cette situation est encadrée par les procédures en vigueur au sein de la société Urban Premium.

Les travaux sur les immeubles bénéficieront d'un suivi permanent : une société d'assistance de maîtrise d'ouvrage assure à chaque étape de la rénovation, un contrôle sur le bon déroulé des travaux.

La SCPI URBAN VITALIM N°2 s'appuiera également sur les compétences d'un cabinet d'avocats, pour assurer :

- l'éligibilité des règles d'application du dispositif « PINEL »,
- le respect du code de l'urbanisme applicable,
- la validation relative aux paiements des intervenants,
- l'accompagnement de la société de gestion dans les déclarations fiscales de la SCPI,
- l'accompagnement de chaque associé dans ses déclarations fiscales sur la base des éléments fournis par la Société de Gestion,
- l'accompagnement de chaque associé dans toutes demandes éventuelles d'informations de l'administration fiscales.

L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Le marché secondaire sera probablement inexistant.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que pendant la phase de sélection des actifs et de constitution du patrimoine et de réalisation des travaux de rénovation des immeubles (délai estimé entre 30 et 36 mois), les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement.

La SCPI ne commencera donc à percevoir des loyers potentiels qu'après achèvement des travaux de rénovation des immeubles et mise en location des appartements, soit dans le courant du 2nd semestre 2019.

Les premiers revenus potentiels sont donc envisagés à compter du premier semestre 2020, sous forme d'acomptes sur dividendes.

La durée de vie de la société sera de 15 ans, durée correspondant au temps nécessaire pour sélectionner et acquérir les biens immobiliers, réaliser les travaux de construction et de rénovation, louer les biens pendant une durée minimale de 12 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au terme de cette période de 15 ans, et durant le délai d'un an, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier. La vente des actifs immobiliers pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés. La durée de blocage des parts sera donc de 16 ans.

**Acquisition par les associés d'URBAN VITALIM N°2 des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels**

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion Urban Premium devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'AGE, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulée (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,
- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,
- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,

■ les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,

■ seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

## SELECTION DES PROGRAMMES

La Société de Gestion URBAN PREMIUM s'engage à identifier un large panel d'opérations immobilières (immeubles, projets de rénovation, intervenants, budgets, etc.) conforme à l'objet social afin de permettre une réelle sélection des opérations les plus opportunes pour répondre à l'objectif de la SCPI.
La Société de Gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels répondant aux caractéristiques suivantes :
■ immeubles de centres villes,
■ immeubles à proximité immédiate d'une métropole régionale.
■ immeubles satisfaisant aux critères de performance énergétique selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'un logement ancien (BBC, HPE ou équivalence par composants, après rénovation)
Le montant investi unitairement sera inférieur à 10 000 000 euros et permettra ainsi une bonne mutualisation des risques et un élargissement de la cible des locataires.
Le sourcing d'opportunités d'investissement en actifs immobiliers repose sur un réseau d'apporteurs d'affaires dont dispose la Société de Gestion Urban Premium. A ce titre, pour limiter les risques de conflits d'intérêts, Urban Premium s'engage à limiter le recours à un même apporteur à un maximum de 20% en matière de sourcing de biens immobiliers.
Urban Premium s'engage à informer systématiquement et a priori tous les investisseurs, notamment par le biais des documents réglementaires, de l'existence d'une telle limite.
La Société Urban Premium porte à la connaissance des souscripteurs potentiels que l'un de ses actionnaires FL Holding jusqu'au 24 octobre 2017, désormais Financière Bacalan est par ailleurs actionnaire de la Société France Pierre Patrimoine, Société susceptible de proposer à la vente des immeubles à URBAN VITALIM N°2.
Conformément à la règlementation, cette situation est encadrée par les procédures en vigueur au sein de la société Urban Premium. Plus précisément, l'actionnaire concerné n'intervient dans aucune décision exécutive ou opérationnelle de la Société de Gestion.

## OBJECTIFS DE RENTABILITE POTENTIELLE

La SCPI URBAN VITALIM N°2 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 16 années correspondant à la durée de vie de la société et à sa période de liquidation.
Les objectifs de rentabilité potentielle à long terme de la SCPI URBAN VITALIM N°2 seront atteints par paliers successifs. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.
La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.
La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 3 ans à compter de l'ouverture de la période de souscription et se décompose en deux périodes :
**1-** Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine, construit ou rénove ses immeubles pendant une période estimée entre 30 et 36 mois à compter du début de la période de souscription. Les principaux revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement sur des supports sans risque. Pendant cette période, le porteur de part ne percevra aucune distribution, il trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt sur le revenu, accordée au titre de l'année de réalisation de la souscription et répartie sur 12 ans selon les modalités ci-après définies. Cette réduction d'impôt réduira d'autant le coût de l'investissement.
**2-** Dans un second temps, la SCPI commence à percevoir des revenus provenant des loyers issus des premières mises en location des immeubles constituant son patrimoine. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale. Ceux-ci augmenteront progressivement au rythme de l'exploitation des biens immobiliers.
Une fois la totalité des immeubles livrée et louée, la SCPI pourrait être en mesure d'avoir atteint son potentiel maximum de distribution.
Compte tenu du profil de distribution ci-dessus, l'attention des souscripteurs qui financeraient l'acquisition de leurs parts par emprunt est attirée sur le fait que leurs premières échéances de remboursement ne seront pas compensées par les revenus de la SCPI.
Les objectifs de rentabilité potentielle à long terme d'URBAN VITALIM N°2 seront atteints par paliers successifs, la valeur des immeubles sur un horizon de 16 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.
Enfin, il convient d'apprécier la rentabilité de cet investissement par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale, et non seulement, par rapport au montant initialement souscrit.

**a. Réductions d'impôt sur le revenu « PINEL »**

Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes :
S'agissant du dispositif « Pinel » tel que défini à l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) du prix de souscription, dans la limite annuelle et globale de 300 000 EUROS
Pour les souscriptions effectuées et portant sur un engagement de conservation des parts sociales de 12 ans, le taux de réduction d'impôt, actuellement en vigueur, est fixé à 21%, répartit de la façon suivante :
■ une réduction de 2% par an pendant les neuf premières années ;
■ une réduction de 1% par an pendant les trois années suivantes.
La réduction d'impôt est répartie sur 12 ans et s'impute, à compter de l'année de la souscription sur l'impôt sur le revenu puis sur l'impôt dû au titre de chacune des onze années suivantes comme définit ci-dessus.
Dans le cadre de la mise en place du Prélèvement à la source « PAS » à compter du 1er janvier 2019, la situation fiscale est maintenue en ce qui concerne les investissements immobiliers offrant des réductions d'impôt de type PINEL (199 Novovicies du CGI).
En effet, le bénéfice des réductions et des crédits d'impôt acquis au titre de 2018 sera maintenu. Ceux-ci seront fiscalement pris en compte au moment du solde de l'impôt à la fin de l'été 2019.
Les réductions d'impôts s'imputeront donc, comme précédemment, avec un an de décalage.
Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des suivantes.
Les fractions qui n'ont pu être reportées sont définitivement perdues.

**Exemple :** Pour une souscription réalisée en 2018 (année N) de 100 parts soit 50 000 la réduction d'impôt de 21% se répartit comme suit :

| Année | Taux de réduction d'impôts en % par an | Montant de réduction d'impôt par an | Économie d'impôt cumulée |
|---|---|---|---|
| N à N+9 | 2% | 1 000 EUROS | 9 000 EUROS |
| N+10 à N+12 | 1% | 500 EUROS | 1 500 EUROS |
| | | **Total** | **10 500 EUROS** |

**b. Recours éventuel à l'emprunt**

Au terme de la rénovation des immeubles, les logements mis en location devraient générer des revenus locatifs potentiels.
Grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN VITALIM N°2, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant maximal qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires.
L'effet de levier de l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement de la société, se traduira directement pour les associés par l'accroissement du rapport entre le montant des travaux déductibles et le montant des fonds souscrits. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

**c. Revenus potentiels**

L'assemblée générale déterminera le montant des bénéfices potentiels distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.
Pendant la période de constitution du patrimoine et de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir, dans le respect des conditions définies par le dispositif « PINEL ». L'assemblée, statuant sur les comptes clos au 31 décembre, déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés.
La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer. Il est précisé que durant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI percevra essentiellement des revenus financiers potentiels issus des placements opérés, en attente d'investissements immobiliers.

**d. Valorisation**

Ce qui caractérise la SCPI URBAN VITALIM N°2 est d'axer sa politique d'investissement sur des bâtiments anciens à rénover, des bureaux ou des locaux professionnels à transformer et des immeubles neufs ou assimilés, situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif « PINEL », et de fonder ses objectifs de valorisation du patrimoine à long terme sur ces critères.
Il est prévu que la société puisse être dissoute au terme de 15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

**AUGMENTATION DU CAPITAL**
Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.
L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2018 a décidé de porter le montant du capital social maximum de 30 234 776 Euros à 64 205 564 Euros.
L'article VII des statuts de la société autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social maximum jusqu'à un montant maximal de 64 205 564 euros correspondant à 150 013 parts au montant nominal de 428 euros. Le capital maximum pourra être atteint par tranches successives d'augmentation de capital sur décision de la Société de Gestion.
Le prix de souscription d'une part sera de 500 euros, incluant une prime d'émission d'un montant de 72 euros.

**RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**
Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.
La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Cette limitation résulte d'une disposition statutaire à ce sujet.
Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

# CHAPITRE I
# CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

**1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR**
Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :
- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours,
- le dernier bulletin trimestriel d'information disponible,
- le dernier rapport annuel disponible.

**2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**
Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.
La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

**3. PARTS SOCIALES**
**Valeur nominale**
Le capital est divisé en parts sociales de 428 EUROS de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 72 EUROS.
**Forme des parts**
Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat représentatif de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

**4. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**
Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.
- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.
L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :
- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.
La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

**5. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**
10 parts sociales.

**6. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**
Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI URBAN VITALIM N°2 au 10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS.

**7. JOUISSANCE DES PARTS**
Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix et au plus tard le 31 décembre de l'année de la souscription.

**8°) SYNTHESE DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC**
La première augmentation de capital du 2 juin 2017 au 31 décembre 2017, prorogée au 31 décembre 2018, d'un montant de 22 387 824 € par l'émission de 52 308 parts de 428 € chacune de valeur nominale afin de porter le capital social de 1 130 776 € à 23 518 600 €.
Conformément aux pouvoirs qui ont été conférés par l'article VII des statuts à la Société de Gestion, le montant initial de l'augmentation de capital a été majoré dans la limite maximum de 30%, le montant initialement prévu ayant été collecté avant la date de clôture de la période de souscription.
En date du 2 juillet 2018, 67 997 parts sociales ont été souscrites pour un montant de capitaux libérés, prime d'émission incluse de 33 998 500 €.
La première augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°2 a été clôturé par anticipation au montant collecté en date du 2 juillet 2018, soit 33 998 500 €.
A la suite de cette première augmentation de capital, le capital social de la SCPI URBAN VITALIM N°2 s'élève désormais à 30 233 492 €, soit 35 253 450€, prime d'émission incluse.

**9. DETAIL DES CONDITIONS DE LA SECONDE AUGMENTATION DE CAPITAL**
L'Assemblée Générale Mixte réunie en seconde convocation le 17 mai 2018 a décidé de porter le montant du capital maximum de 30 234 776 Euros à 64 205 564 Euros pour permettre à la Société de Gestion de lancer une seconde augmentation de capital.
**Montant de la seconde augmentation du capital**
L'offre au public est destinée à porter le capital social de 30 233 492 Euros à 56 365 888 Euros, par la souscription continue de 61 057 nouvelles parts, plus 4 396 104 Euros de prime d'émission. Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 26 132 396 Euros, soit 30 528 500 Euros, prime d'émission incluse.
Sur la prime d'émission sera, notamment, amortie la commission de souscription de 11,834% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) au titre :
- des frais de collecte de capitaux à hauteur de 11 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du code Général des Impôts) soit 55€ TTI
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital, à hauteur de 0,834% HT (4,17€ HT), soit 1% TTC (5€ TTC).

**Ainsi, le prix de souscription d'une part se compose de :**
- La valeur nominale : . . . . . 428 EUROS
- La prime d'émission : . . . . . 72 EUROS
  - **dont une commission de souscription due au titre :** . . . . . **60 EUROS**
    - *des frais de collecte de :* . . . . . *55 EUROS*
    - *des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de :* . . . . . *5 EUROS*
  - **dont des frais d'acquisition des actifs immobilier de :** . . . . . **12 EUROS**

Soit un prix de souscription de 500 euros TTC.
Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Ce prix est conforme aux dispositions de l'article L.214-94 du Code Monétaire et Financier qui limite à + ou – 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'AMF. La valeur de reconstitution par part, arrêtée au 31/12/2017 par la Société de gestion URBAN PREMIUM, approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 17/05/2018 s'élève à 462,42 Euros par part soit un écart de 7,5 % par rapport au prix de souscription de 500 Euros.

**Période de souscription**
Date d'ouverture de la souscription : 17/07/2018
Date de clôture de la souscription : 31 décembre 2018, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu. Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la société de gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.

**10. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL**

Le capital social maximal fixé par les statuts à 30 234 776 EUROS, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 4 535 216 EUROS, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux termes de l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, une garantie bancaire d'un montant de 6 553 100 EUROS approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 11/05/2017 par la banque Palatine pour garantir le remboursement du montant des souscriptions (y compris celles des fondateurs), dans le cas où 15%, au moins, du capital maximal statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI URBAN VITALIM N°2 tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la société de gestion de la SCPI URBAN VITALIM N°2 à l'AMF et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire qui doit être réunie dans le délai de deux mois à compter de l'expiration du délai légal d'un an, devant statuer sur la dissolution de la SCPI URBAN VITALIM N°2 et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser;
- qu'après la remise par la SCPI URBAN VITALIM N°2 à la BANQUE :
- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI URBAN VITALIM N°2,
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RG AMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois

Elle sera donc valable au plus tard vingt mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

La garantie bancaire, délivrée par la PALATINE le 11/05/2017, a été levée en date du 13/11/2017, lorsque les souscriptions recueillies auprès du public ont atteint 15% du capital maximum statutaire de la SCPI URBAN VITALIM N°2.

**11. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON »**

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "U.S.Person", telle que définie par la régle¬mentation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC").

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "U.S.Persons".Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "U.S.Person".

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S.Person" et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "U.S.Person".

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression "U.S.Person" s'entend de : (a) toute personne physique rési¬dant aux Etats-Unis d'Amérique ; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S.Person" ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S.Person"; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ;

(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre repré¬sentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S.Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S.Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "Investisseurs Accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

**12. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA**

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l' "Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

# CHAPITRE II
# MODALITES DE SORTIE

**1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut céder ses parts soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur. Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI URBAN VITALIM N°2, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts sociales.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés ; la SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

**Registre des transferts**

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

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, où d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société

**Jouissance des parts**

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres 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 que la société ne garantit pas la revente des parts.

**Droit d'enregistrement**

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

**Dispositions relatives à l'agrément**

En cas de cession de parts, deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant ;
- si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

**Cession sans agrément de la société de gestion :**

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des

parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;

■ de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%) ;

■ des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le client ;

La cession n'est transcrite par la Société de Gestion, sur le registre des transferts, qu'après justificatif par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur les registres des transferts.

**Cession avec agrément de la société de gestion :**

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agréée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.»

Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

## 2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 du Code Monétaire et Financier) :

**Registre des ordres**

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres de vente sont assortis d'une durée de validité d'un an, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres, court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion URBAN PREMIUM horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion URBAN PREMIUM selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre:

■ augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat;

■ augmente la quantité de parts ;

■ modifie le sens de son ordre.

**Confrontation et prix d'exécution**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Conformément à l'article 422-213 du RG AMF , le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.urban-premium.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jeudi du trimestre à 16h00. En cas de jeudi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent, sachant que conformément à l'article 422-229 du Règlement Général de l'AMF, cette périodicité ne peut être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. En ce cas, la Société de Gestion URBAN PREMIUM portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.urban-premium.com).

Conformément à l'article 422-214 du RG AMF, les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre .

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés sans délai. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.urban-premium.com).

**Délai de versement des fonds**

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter du dernier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

**Transmission des ordres d'achat et de vente**

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion URBAN PREMIUM ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

■ un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;

■ un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM (www.urban-premium.com).

**Effet de la cession**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu. La jouissance des parts est transférée à l'acheteur, à compter du premier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession a eu lieu.

**Couverture des ordres**

La Société de Gestion URBAN PREMIUM pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. À réception du mandat d'achat, la Société de Gestion URBAN PREMIUM fera connaître sous huit (8) jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion URBAN PREMIUM, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture, par un virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution partielle de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexé-

cution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un jours (21) jours à compter du dernier jour du mois suivant le trimestre au cours duquel la cession sera intervenue.

**Exemple :**
Ordre d'achat (frais de transaction inclus) : 30 000 €
Couverture de l'ordre à 100 % : 30 000 €
Date d'exécution de l'ordre : 23/03/2017
Montant d'exécution de l'ordre (frais de transaction inclus) : 20 000 €
Restitution du solde de la couverture au donneur d'ordre : 10 000 € au plus tard le 21/04/2017

**Blocage du marché des parts**

**1. Disposition particulière relatives au marché des parts**
Lorsque la Société de Gestion URBAN PREMIUM constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion URBAN PREMIUM convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

**2. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**
La Société de Gestion URBAN PREMIUM peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.
La Société de Gestion URBAN PREMIUM assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.urban-premium.com).

**3. Annulation des ordres inscrits sur le registre**
Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion URBAN PREMIUM procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

# CHAPITRE III
# FRAIS

**1. REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**
La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, attestations et certificats de parts, publicité; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN VITALIM N°2 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.
La société URBAN VITALIM N°2 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'acquisition, la rénovation complète et l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, TVA immobilière, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais d'expert-comptable, les frais de dépositaire, les frais de tenue des registres associés, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération et des frais des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

**2. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**
Conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'AMF, la Société de Gestion percevra une rémunération sous la forme de commissions de cinq sortes pour assurer ses missions.

**1- Une commission de souscription** au titre de la collecte des capitaux et de la recherche d'investissements.
A ce titre la Société de Gestion percevra un forfait de 12% TTC du produit de toute souscription au capital, prime d'émission comprise.
La commission de souscription supporte :
- les frais de collecte des capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), soit 55 € TTI.
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital à hauteur de 0,834% HT, soit 1% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), soit 4,17 € HT et 5 € TTC.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé.

**2- Une commission de gestion** au titre de l'administration de la société, la gestion des biens sociaux (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires) et la gestion de la trésorerie en attente des investissements et du financement des travaux, à hauteur de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur ) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, sera perçu par la Société de Gestion.
La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

**3- Une commission de cession de parts** pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4% HT (soit 4,8% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.
L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5% (taux de TVA en vigueur), calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession.
En cas de transmission de parts, la Société de Gestion percevra à titre des frais de dossier une somme forfaitaire de 100 EUROS HT (soit 120 EUROS TTC) quel que soit le nombre de parts cédées et par ayants droit.
Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

**4- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.**
Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à 0,5 % HT (soit 0,60% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé.
Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou à la date de la cession de l'immeuble.

**5-Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**, perçue par la Société de Gestion, d'un montant de 0,65% HT (soit 0,78% TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux réalisés.
La Société de Gestion prélèvera les sommes qui lui sont dues au titre des commissions, directement sur les fonds sociaux de la SCPI.
Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

# CHAPITRE IV
# FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

**1. REGIME DES ASSEMBLEES**

**A. Assemblées Générales**
L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.
Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 II du Code monétaire et financier.
Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.
Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :
- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission de l'avis de convocation par lettre ordinaire peut être effectuée par recours à la télécommunication électronique.
L'assemblée générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.
Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

**B. Assemblées Générales Ordinaires**

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes statue sur la candidature de l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

**C. Assemblées Générales Extraordinaires**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.
Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.
Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

**D. Consultation par correspondance**

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

## 2. REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISION POUR GROS TRAVAUX

**A. Bénéfices**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.
L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

**B. Provisions pour gros entretiens**

La provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation immeuble par immeuble, à l'horizon des cinq prochaines années, des dépenses de gros entretiens qui permettront le maintien en état de l'immeuble.

## 3. DISPOSITIONS LEGALES

**A. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.
Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.
La Société de Gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la Société de Gestion.

**B. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1, L341-3 et suivants du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents.
En vertu de ces dispositions, il ne peut être principalement effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances, sociétés de gestion, conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).
La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-192 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui stipule que pour procéder au placement de parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- la dénomination sociale de la société,
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'information en cours de validité,
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

## 4. REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations communiquées ci-après sont applicables au 1er Janvier 2018.
Toute modification résultant notamment d'une réforme législative sera, le cas échéant, communiquée aux associés au moyen du bulletin trimestriel d'information ou par le biais d'une note qui pourra être mise en ligne sur le site internet de la Société de Gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

**A. Réduction d'impôt « PINEL » :**

La SCPI URBAN VITALIM N°2 a pour objectif d'acquérir un patrimoine immobilier neuf ou assimilé (ancien rénové) destiné à être loué.
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 :

- La réduction d'impôt est applicable aux souscripteurs personnes physiques dont la quote-part de revenus est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Les parts peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'Impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus des immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

- Le bénéfice 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 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. 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.

■ La SCPI URBAN VITALIM N°2 doit s'engager à louer nu, à titre de résidence principale, les biens immobiliers anciens à rénover, des bureaux ou des locaux professionnels à transformer, et des biens immobiliers construits ou acquis neufs ou assimilés au moyen des souscriptions, pendant au moins douze ans, à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret et relevées chaque année au 1er janvier, à des locataires dont les ressources n'excèdent pas, à la signature du bail, des plafonds fixés par décret et relevés chaque année au 1er janvier.

■ L'associé s'engage quant à lui à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société pour le dernier logement acquis au moyen de la souscription.

■ La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal dans sa totalité. Le montant des réductions d'impôt pratiquées est réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle la remise en cause intervient.

■ Le régime est applicable en cas de souscription de parts en indivision mais ne l'est pas en revanche aux titres dont le droit de propriété est démembré, sauf lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Dans ce cas, l'avantage obtenu antérieurement à cet évènement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire des parts ou titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la fraction restant à imputer.

■ 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 € par an

**B. Revenus et déficits fonciers**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

Il convient néanmoins de préciser, que les diverses dépenses de travaux affectés à la réalisation de l'investissement éligible au dispositif « PINEL » ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers de la SCPI.

En revanche, la catégorie des charges foncières non affectées à la réalisation de l'investissement éligible au dispositif « PINEL », demeurent déductibles des revenus fonciers de la SCPI dans les conditions du droit commun.

L'associé souscripteur peut imputer le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers.

La SCPI calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

**C. Produits financiers**

Concernant l'imposition des produits financiers, l'article 28, I-3° et 10° de la loi de finances pour 2018 maintient une imposition des revenus mobiliers en deux temps. L'année de leur versement, les revenus sont soumis, sauf exceptions, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante, ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi, les dividendes et distributions assimilées ainsi que les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater, I-1 et 125 A, III bis modifiés).

Toutefois, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour rappel, les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17,2%.

Avant versement des revenus financiers, la société de gestion prélèvera les contributions et prélèvements sociaux au taux en vigueur.

**D. Plus-values**

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information et sous réserve de la loi validant le nouveau dispositif et ses modalités d'application dans le temps.

**a/ Plus-values sur cession de parts sociales**

Les plus-values dégagées lors de la vente des parts de la SCPI, sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition retenus pour leur montant réel.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition des parts cédées est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel. Par ailleurs, le prix d'acquisition peut faire l'objet de certains ajustements et corrections.

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux forfaitaire de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux.

Les plus-values sont diminuées d'un abattement pour la durée de détention, lorsque la cession porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, qui s'établit de la manière suivante :

<u>Pour l'impôt sur le revenu :</u>

■ 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

■ 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention ;

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

<u>Pour les prélèvements sociaux :</u>

■ 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

■ 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;

■ 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

Par ailleurs, dans certaines conditions, les cessions peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-150 du 29/12/2012.

Le paiement des impôts dus au titre des cessions de parts est réalisé par la société de gestion à la recette des impôts du siège social de la SCPI sauf lorsque la cession est effectuée sans l'intervention de la société de gestion. Dans ce cas, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il justifie de ce paiement à la société de gestion.

**b/ Plus-values sur cession d'immeubles**

En cas de revente de l'immeuble par la Société, le montant de la plus-value correspondra à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel ou du montant forfaitaire de 7,5% si celui-ci est favorable, ainsi que d'un montant forfaitaire de 15%, pour les travaux effectués sur le bien à la condition que le bien cédé soit détenu depuis plus de cinq ans par le contribuable.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif qui s'établit de la manière suivante :

<u>Pour l'impôt sur le revenu :</u>

■ 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

■ 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

<u>Pour les prélèvements sociaux :</u>

■ 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

■ 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;

■ 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

L'établissement de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 36,2%, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

Par ailleurs, sous certaines conditions, les cessions immobilières peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-1510 du 29/12/2012.

**E - Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**
L'article 31 de la loi de Finances pour 2018 abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui substitue un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier. Ce nouvel impôt, qui est codifié sous les articles 964 à 983 du CGI, entre en vigueur le 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.
La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.
Aux termes de l'article 965, 1° du CGI, l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.
Dès lors, les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI.
Pour les SCPI à capital variable et en l'absence de déclenchement du fonds de remboursement, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, par la valeur de retrait.
Pour les SCPI à capital fixe, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, par la dernière valeur de marché s'il y a eu des transactions pertinentes et à défaut par la valeur de réalisation.

### 5. MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

**A. Rapport annuel**
La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

**B. Bulletin d'information**
Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.
Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission des éléments suivants :
- L'avis de convocation aux Assemblées Générales ;
- Le Rapport de la Société de Gestion;
- Le bulletin d'information ;
- Le ou les Rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les Rapports des Commissaires aux comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal.

# CHAPITRE V
# ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SOCIETE

**Dénomination sociale :** URBAN VITALIM N°2
**Nationalité :** Française
**Date d'immatriculation :** 09/05/2017
**Siège social :** 10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
**Forme :** la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.
**Statuts :** Déposés au Greffe du tribunal de commerce de Paris
**Objet social :** acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
**Durée de la société :** 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
**Numéro de RCS :** 829 509 934 (Paris)
**Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre.
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2017.
**Capital social initial :** 1 130 776 EUROS
**Capital social effectif :** 30 233 492 EUROS
**Capital maximal statutaire :** 64 205 564 EUROS

### 2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La gestion de la SCPI URBAN VITALIM N°2 est assurée statutairement par la société de gestion URBAN PREMIUM.
**Date d'immatriculation :** 12 Avril 2010
**Nationalité :** Française
**Siège social :** 10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
**Forme juridique :** Société par Actions Simplifiée (SAS)
**Capital :** 1 500 000 Euros
**Numéro de RCS :** Paris 521 473 017
**Nationalité :** Française
**Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI :** agrément n°GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers
**Objet social**
La société a pour objet à titre principal tant en France qu'à l'étranger :
- l'exercice du service d'investissement de gestion pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers, notamment, la conception, la création et la gestion de SCPI, OPCI, SCI, mandats de gestions individuels ou autres formes de société ou de structure, ayant pour objet principal de procéder à des investissements d'actifs immobiliers, de procéder à des acquisitions foncières, d'aménager, lotir, construire, rénover, réhabiliter, louer des biens ou droits immobiliers ;
- la commercialisation, la distribution, la réalisation et la facilitation de transactions sur les produits financiers gérés ou sur d'autres titres financiers liés à l'immobilier, ces activités pouvant notamment prendre la forme d'un service d'investissement de réception transmission d'ordres pour compte de tiers, dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- dans le cadre de l'objet social susvisé, la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils en investissements et conseils dans le domaine de l'immobilier et autres placements financiers liés à l'immobilier ;
- le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;

**Direction de la société**
- **Président :** Monsieur Laurent ASSAYAG,
- **Président du Conseil de Surveillance:** Monsieur Franck TEMIM.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance, composé d'au moins 7 membres associés et au plus de 8 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.
À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société.
Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximale de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.
Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 27/04/2017 :
- Monsieur Renaud GABAUDE, exerçant la profession de Médecin
- Monsieur Mathieu COL, exerçant la profession de Directeur de Programme
- Monsieur Philip DANNREUTHER, exerçant la profession de Psychothérapeute
- Madame Catherine UITERDIJK, Retraitée
- Monsieur Frédéric LOGIOU DIT LOJOU, exerçant la profession de Responsable Laboratoire
- Madame Elodie SAUSSEREAU, exerçant la profession de Pharmacienne Hospitalière
- Monsieur Teunis UITERDIJK, Retraité

Monsieur Renaud GABAUDE a été désigné Président du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance qui s'est tenu en date du 27/04/2017.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

### 4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par l'assemblée générale constitutive des associés du 27/04/2017 :
**En tant que titulaire :** KPMG SA représentée par Monsieur Pascal LAGAND SA au capital de 5 497 100 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 775 726 417, domicilié Tour Eqho 2, avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE
**En tant que suppléant :** SALUSTRO REYDEL SA, représentée par Madame Isabelle GOALEC, au capital de 3 824 000 EUROS, immatriculée au RCS de Nanterre 652 044 371 domicilié Tour Eqho- 2, avenue Gambetta – CS 60055-92066 PARIS LA DEFENSE
Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'assemblée générale des associés qui sera réunie au premier semestre 2023 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit de l'exercice 2022.

### 5. EXPERT IMMOBILIER

La société VIF EXPERTISE, S.A.S. au capital de 38 125 € immatriculé sous le numéro 412 534 026 RCS Paris, dont le siège social est sis 120 avenue du Général Leclerc 75014 Paris, représentée par Claude Galpin président, a été nommé par l'assemblée générale constitutive des associés du 27/04/2017, en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, expirant lors de

l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

**6. DEPOSITAIRE**

La société CACEIS BANK , Société Anonyme au capital de 1 273 376 994,56 €, dont le siège est situé 1-3 Place Valhubert 75013 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 a été nommé par l'Assemblée Générale Constitutive de la SCPI sur proposition de la Société de Gestion, en qualité de dépositaire de la SCPI.

**7. INFORMATIONS**

**Adresse :** URBAN PREMIUM
10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 90

**Site Internet de la Société de Gestion :** www.urban-premium.com

La personne chargée de l'information est le Président de la Société de Gestion URBAN PREMIUM, Laurent ASSAYAG, 10, rue du Chevalier Saint-George – 75001 PARIS

**8. RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :
**Société :** URBAN PREMIUM
Représentée par Laurent ASSAYAG, Président
Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° 18-11 en date du 29/06/2018.**
**Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**

# STATUTS

## TITRE I
## FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

**Article I – Forme**

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile faisant offre au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles Autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

**Article II – Objet**

La société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, communément dénommée « Dispositif PINEL », l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles locatifs à rénover de façon complète, de bureaux et locaux professionnels à transformer et d'immeubles neufs ou assimilés, situés en France.
Sous réserve d'avoir préalablement respecté l'ensemble des conditions et ratios d'affectation de la souscription prévus par l'article 199 novovicies du CGI, la SCPI URBAN VITALIM N°2 se réserve la possibilité, dans la limite de 5% du montant investi, de procéder à l'acquisition de droits immobiliers, qui ne seraient pas éligibles à la réduction d'impôt Pinel, en ce notamment compris : l'usufruit portant sur ces biens ou ces droits mais aussi l'acquisition de droits sociaux, tels que des parts de SCI notamment. Ces actifs devant répondre à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.
Pour les besoins de cette gestion, la société pourra, conformément aux dispositions de l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier :

- Procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- Après avoir respecté les diverses conditions édictées par l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, en particulier l'engagement de location, céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les conditions et limites prévues par le code Monétaire et Financier.

**Article III – Dénomination**

La société a pour dénomination : « URBAN VITALIM N°2 »

**Article IV – Siège social**

Le siège social est fixé au :
10, rue du Chevalier Saint-George - 75001 Paris
Il pourra être transféré :

- dans la même ville ou dans le même département, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence ;
- et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

**Article V – Durée**

La durée de la société est fixée à QUINZE (15) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II
## CAPITAL SOCIAL – PARTS

**Article VI – Capital de constitution**

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à 1 130 776 EUROS, entièrement libéré.
Il est divisé en 2 642 parts nominatives de 428 EUROS chacune, numérotées de 1 à 2 642, attribuées aux fondateurs associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

| Associés | Parts | Capital | Numéros de parts | |
|---|---|---|---|---|
| M. et Mme COL Matthieu | 158 | 67 624 € | 1 | 158 |
| Mme Ludivine ANDRE et M. DA NAVE Miguel Luis | 105 | 44 940 € | 159 | 263 |
| M. DANNREUTHER Philip | 127 | 54 356 € | 264 | 390 |
| M. et Mme DELEBECQUE Nicolas | 126 | 53 928 € | 391 | 516 |
| M. et Mme DEPAU Giovanni | 105 | 44 940 € | 517 | 621 |
| M. DEROT Nicolas | 105 | 44 940 € | 622 | 726 |
| M. et Mme FERRIER Pierre | 53 | 22 684 € | 727 | 779 |
| M. FRUIT Fabien | 84 | 35 952 € | 780 | 863 |
| M. GABAUDE Renaud | 42 | 17 976 € | 864 | 905 |
| Mme LACHAIZE Marie-Pierre et M. NOURA Hamid | 106 | 45 368 € | 906 | 1011 |
| M. et Mme LEDUC Michel | 105 | 44 940 € | 1012 | 1116 |
| M. et Mme LOGIOU DIT LOJOU Frédéric | 105 | 44 940 € | 1117 | 1221 |
| M. et Mme MARDELLAT Bruno | 210 | 89 880 € | 1222 | 1431 |
| M. et Mme MEHAYE Patrice | 127 | 54 356 € | 1432 | 1558 |
| M. et Mme PABOEUF Franck | 200 | 85 600 € | 1559 | 1758 |
| M. et Mme PILLET Xavier | 95 | 40 660 € | 1759 | 1853 |
| M. RENOUARD Olivier | 106 | 45 368 € | 1854 | 1959 |
| Mme SAUSSEREAU Elodie | 316 | 135 248 € | 1960 | 2275 |
| Mlle TALAGAS Audrey | 105 | 44 940 € | 2276 | 2380 |
| M. et Mme UITERDIJK Teunis | 52 | 22 256 € | 2381 | 2432 |
| M. et Mme VANBERVLIET Michel | 210 | 89 880 € | 2433 | 2642 |
| **TOTAL** | **2 642** | **1 130 776** € | | |

Soit, au total (hors prime d'émission) : 2 642 parts de 428 EUROS de valeur nominale chacune pour un capital de constitution de 1 130 776 EUROS.
Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 47 EUROS sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine prime d'émission incluse s'élevant à 1 254 950 EUROS, dont 124 174 EUROS de prime d'émission.
Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Palatine.
Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'application de l'article L 214-86 al. 2 du Code Monétaire et Financier.

**Article VII – Augmentation du capital**

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital maximum à 64 205 564 EUROS (hors prime d'émission).

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte, il a été décidé de porter le montant du capital social maximum de 30 234 776 EUROS à 64 205 564 Euros.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à ce montant maximum de 64 205 564 Euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à moins de 1 131 000 EUROS.

**Article VIII – Modalités des augmentations de capital**

Conformément à l'article L. 214-96 al. 3 du Code Monétaire et Financier, « Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ».

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera, à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera,
- clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit,
- arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où les souscriptions recueillies représentent un pourcentage significatif du montant prévu,
- majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30% du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture d'une période de souscription. Il est précisé que la majoration de ce montant s'inscrit dans la limite du capital social maximum décidé par les associés et sera portée à la connaissance des associés par avis publiés au BALO,
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du tribunal de commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée.

Si le mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article XXIII-3 ci-après.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Les souscriptions ne pourront être reçues que pour un nombre égal ou supérieur à 10 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum.

**Article IX – Prime d'émission-Libération des Parts**

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche d'investissements, la préparation et la réalisation des augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles.
- préserver les droits des associés anciens en sauvegardant par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérés de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXV des statuts.

**Article X – Représentation des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

**Article XI – Responsabilité**

**1. Responsabilité des associés**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

**2. Responsabilité civile de la Société**

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

**Article XII – Décès – Incapacité**

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

**Article XIII – Droits des parts**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

**Article XIV – Transmission des parts – Nantissements**

**1. Cession entre vifs**

**a. Cession Directe**

- La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique ;
- La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Socié-

té de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.
Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

**b. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier :**

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.
Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.
Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93du Code monétaire et financier représente au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés financiers.
Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

**2. Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.
À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.
L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.
Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

**3. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société.
La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.
Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.
Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.
Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

# TITRE III
# ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

**Article XV – Société de Gestion et nomination**

La société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L. 214-98 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés financiers.
La société URBAN PREMIUM au capital de 1 500 000 EUROS, dont le siège social est à PARIS (75001), 10, rue du Chevalier Saint-George, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 521 473 017, titulaire de l'agrément n° GP10-000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.
Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.
Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommé en assemblée générale extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire aux comptes ; par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ; par les liquidateurs.
La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

**Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.
La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, à tout compte de dépôts comptes courants,
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société,
- elle contracte toutes les assurances nécessaires,
- elle signe toutes les polices,
- elle élit domicile selon les besoins,
- elle passe et signe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes,
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société,
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions, financières après approbation du Conseil de Surveillance,
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite fixée par l'assemblée générale ordinaire et dans les conditions fixées à l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier
En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

**Article XVII – Délégation de pouvoirs**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de

ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.
La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.
La signature sociale appartient à la Société de Gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

**Article XVIII – Rémunération de la Société de Gestion**

**1. Répartition des frais entre la société et la Société de Gestion**

La société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, attestations et certificats de parts, publicité; et elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société URBAN VITALIM N°2 y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices, ainsi que les frais de gestion locative.
La société URBAN VITALIM N°2 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'acquisition, la rénovation complète et l'entretien des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, TVA immobilière, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais d'expert-comptable, les frais de dépositaire, les frais de tenue des registres associés, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération et des frais des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

**2. Commissions de la Société de Gestion**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

**a. Commission de souscription :**

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,834% HT soit 12% TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.
La commission de souscription se décompose de la manière suivante :
- les frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,834% HT, soit 1% TTC au taux actuel de TVA en vigueur

**b. Commission de Gestion :**

Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10 % HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA en vigueur), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers.
La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

**c. Commission de cession de parts**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion des honoraires :
- lorsque la cession n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 100 euros HT, soit 120 euros TTC au taux actuel de TVA.

Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la 1re fois le 1er janvier 2016, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation)
- lorsque la cession des parts intervient dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra une commission de 4% HT (soit 4,8% TTC au taux actuel de TVA).

Ces frais de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

**d. Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers.**

Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, égale à 0,50 % HT (soit 0,60% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé.
Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

**e. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.**

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,65 % HT (soit 0,78% TTC au taux de TVA en vigueur), calculée sur le montant des travaux réalisés.
La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances, juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

**Article XIX – Conventions**

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée des associés.
Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou toute personne y appartenant.

# TITRE IV
# CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

**Article XX – Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance assiste la Société de Gestion.
Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.
Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.
Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

**1. Nomination**

Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale devant nommer lesdits membres.
Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, faisant suite à leur nomination, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.
Ils sont toujours rééligibles.
Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.
En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.
Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire.
Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour trois exercices.
Si le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour trois exercices.
Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

**2. Organisation – Réunions et délibérations**

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation soit du président ou de deux autres de ses membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance, un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de la séance et au moins un autre membre du conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquels la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

**3. Responsabilité**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

**4. Indemnisation**

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur présentation des justificatifs originaux des frais de déplacement, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

**Article XXI – Commissaires aux comptes**

L'assemblée générale désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

**Article XXII – Expert immobilier**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtés par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

**Article XXIII – Dépositaire**

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code Monétaire et Financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier.

# TITRE V
# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

**Article XXIV : Assemblées générales**

**1. Assemblées Générales**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Conformément à l'article R. 214-138 II du Code Monétaire et Financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social.
Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :
- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5% pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 Euros ;
- 1 % pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 Euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'assemblée générale, et la Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.
A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours, s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions.
Les associés, qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient voir présenter à l'assemblée générale.
Après avoir consulté le Conseil de surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont reçu ou non son agrément.

**2. Assemblées Générales Ordinaires**

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes et accepte la candidature de l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

**3. Assemblées Générales Extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :
- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

**4. Consultation par correspondance**

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

**5. Communication des documents**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.
A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.
Dans les conditions légales et règlementaires existantes, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents concernant les trois derniers exercices.
Conformément aux dispositions prévues par la loi et sous réserve que la SCPI obtienne au préalable et par écrit l'accord des associés intéressés, la transmission des éléments suivants :
- L'avis de convocation aux Assemblées Générales ;
- Le Rapport de la Société de Gestion;
- Le bulletin d'information ;
- Le ou les Rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les Rapports des Commissaires aux comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

Pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal.

# TITRE VI
# DISPOSITIONS COMPTABLES

**Article XXV – Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois.
Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2017.

**Article XXVI – Établissement des comptes sociaux**

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.
En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.
La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
La **valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.
Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.
Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.
Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans

la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

**Article XXVII – Affectation et Répartition des résultats**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article XI-1° des statuts.

# TITRE VII
# DISSOLUTION – LIQUIDATION

**Article XXVIII - Dissolution**

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société.

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

**Article XXIX - Liquidation**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Pour l'exercice de leurs missions, le ou les liquidateurs percevront des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de sa mission, le liquidateur pourra proposer les logements occupés composant le patrimoine social prioritairement aux locataires puis, dans l'hypothèse d'un refus, aux associés dans le strict respect de la politique de gestion des conflits d'intérêts établie par la Société de Gestion.

Acquisition par les associés d'URBAN VITALIM N°2 des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion Urban Premium devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'AGE, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulé (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,
- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,
- la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,
- les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,
- seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

# TITRE VIII
# DISPOSITIONS FINALES

**Article XXX – Contestations**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

**Article XXXI – Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font Élection de domicile au siège social.

**Article XXXII – Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la société.

**Article XXXIII – Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.





Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49
Mail : infos@urban-premium.com