

URBAN VITALIM n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°19

Période analysée : 2e trimestre 2024 // Période de validité : 3e trimestre 2024

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la SCPI URBAN VITALIM N°3, vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

L'activité locative de votre SCPI sur ce 2e trimestre a été marquée par 5 libérations et 7 relocations. Au 30 juin 2024, 164 lots sont occupés sur les 170 lots que contient le patrimoine livré de la SCPI, soit un taux d'occupation physique de 96,5%.

Sur les immeubles de Montauban, Vichy et Alby, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maitrise d'ouvrage.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2023 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolution soumises à l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 18 juin 2024 à 9h30, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptées à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous retrouverez la liste des résolutions de cette Assemblée Générale au verso de ce bulletin.

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

Ulysse TERVER,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Nombre d'associés	1 073	1 076	1 073	1 073	1 080*
Nombre de parts	138 548	138 548	138 548	138 548	138 548
Mouvements de parts	-	-	-	300	300
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 229 600	69 229 600	69 229 600	69 229 600	69 229 600

** L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions.*

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2023	1er trimestre 2024	2e trimestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	740	740
Transactions hors marché	-	300	-

Pour information, une transaction hors marché a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 1er trimestre 2024, d'un montant de 1,25 €/part, vous a été versé en date du 1er février 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 2e trimestre 2024, d'un montant de 1,26 €/part, vous a été versé en date du 30 juillet 2024. Cet acompte sur dividende est le produit du résultat comptable positif de votre SCPI.

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

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2024 au titre du 3e trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

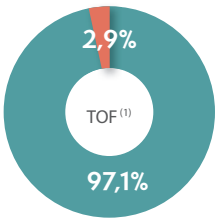
Sur la période du 1er avril au 30 juin 2024, votre SCPI URBAN VITALIM N°3 a quittancé 351 979,59 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2024 la SCPI URBAN VITALIM N°3 est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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



- Locaux occupés
- Locaux vacants en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation et de commerce livrés de votre SCPI. Il est le reflet des livraisons récentes du patrimoine de la SCPI, pour lesquelles la phase de première mise en location a débuté au 1er semestre 2022 et s'est prolongé au 2e trimestre 2023 avec la livraison de l'actif de Metz Paixhans. Au 30/06/2024, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a été livrée de 10 immeubles sur les 13 actifs que compte à date son patrimoine.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  25/04/2019
- **N° RCS**
  Paris 850 319 393
- **Date d'expiration**
  24/04/2034
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  58 936 933,72 euros
- **Visa AMF n°19-07**
  du 26/04/2019
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www. urban-premium.com

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 170 lots (169 logements et 1 commerce) sur les 205 lots que compte votre SCPI, soit 82,9% du patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/06/2024
Nancy (54) 40-44, av. de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	891 m² et 74 m² de terrasses et annexes	1 285 000 €	14 logements loués et 1 logement vacant
Marseille (13) 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	622 m² (dont 107 m² de surface commerciale) et 11 m² de balcons	1 262 671 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 9, rue Charras	30/12/2019	10 logements	529 m² et 20 m² de terrasses	320 000 €	9 logements loués et 1 logement vacant
Cannes (06) 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 4 parkings	537 m² et 21 m² de terrasses et balcons	1 970 000 €	Intégralement loué
Talence (33) 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019(1)	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m² et 171 m² de terrasses et balcons	2 672 976 €	Intégralement loué
Saint-Raphaël (83) 5, avenue du Clocher de Fréjus	24/12/2020(3)	11 logements et 22 parkings(2)	684 m² et 428 m² de terrasses et balcons	795 001 €	Intégralement loué
Metz (57) 18, boulevard Paixhans	29/12/2020(4)	35 logements et 10 parkings	1 918 m² et 235 m² de terrasses et balcons	5 118 565 €	32 logements loués et 3 logements vacants
Nice (06) 38, rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 207 m² et 276 m² de terrasses et balcons	2 420 500 €	18 logements loués et 1 logement vacant
Antibes (06) 17bis, chemin des Îles	26/10/2021	20 logements et 43 parkings	1 107 m² et 1 042 m² de terrasses et jardins	8 766 800 €	Intégralement loué
Metz (57) 45, rue du Rabbin Elie Bloch	23/02/2022	11 logements et 6 parkings	557 m² et 178 m² de terrasses et balcons	881 823 €	Intégralement loué
Montauban (82) 47, rue de la République	23/02/2022	10 logements	772 m² et 108 m² terrasses et balcons	400 000 €	Rénovation en cours
Vichy (03) 3-4, square Albert 1er	25/02/2022	18 logements et 1 commerce	968 m² (dont 61 m² de surfaces commerciales et 73 m² de terrasses et balcons)	1 025 000 €	Rénovation en cours
Albi (81) 7, rue Hippolyte Savary	06/10/2022	6 logements et 3 parkings	332 m² et 25 m² de terrasses et balcons	372 265 €	Rénovation en cours
TOTAL		**203 logements, 2 locaux commerciaux, 11 boxes et 119 parkings**	**10 761 m² (dont 168 m² de locaux commerciaux) et 2 664 m² de terrasses, jardins et balcons**	**27 290 601 €**	

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m² et 114 m² de terrasses et jardins.
(2) acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 8 logements et 15 parkings pour une surface habitable d'environ 437 m² et 417 m² de terrasses et balcons.
(3) acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 3 logements et 7 parkings supplémentaires le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 247 m² et 11 m² de terrasses et balcons.
(4) 13 logements et 3 parkings ont été acquis le 29/01/2021 pour une surface habitable d'environ 762 m² et 139 m² de terrasses et balcons.

■ Arbitrage.

Néant

■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'est tenue en seconde convocation le mardi 18 juin 2024 à 9h30, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à Paris (75008).

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2023,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2023,
- Approbation des valeurs comptable (426,27 €/part), de réalisation (406,75 €/part) et de reconstitution (492,19 €/part) de la Société,,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement de l'expert immobilier,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

■ Rappel de l'engagement de détention de parts.

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

■ Rappel des conditions de cession de parts.

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

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

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

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

■ Actualité.

La loi de Finances pour 2024 a permis de proroger le dispositif PINEL-DENORMANDIE avec le maintien de l'avantage fiscale au taux de 21%. La période de souscription de la SCPI URBAN VITALIM N°4 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024.

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

URBAN VITALIM N°4 permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové. La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2022 et se clôturera le 31 décembre 2023. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

La SCPI URBAN VITALIM N°4 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

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

URBAN VITALIM N°4, ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 27/05/2022, la note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.

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

Urban Premium

URBAN VITALIM N°3

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Pinel » ayant reçu le visa n°19-07 de l'AMF
en date du 26/04/2019

Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

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

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