

URBAN VITALIM n°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Semestriel d'Information n°24
Période analysée : **2nd semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  09/05/2017
- **N° RCS**
  Paris 829 509 934
- **Date d'expiration**
  08/05/2032
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  59 320 834 euros
- **Visa AMF n°18-11**
  du 29/06/2018
- **Société de Gestion**
  URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
  GP-10000021
  du 08/06/2010

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

www. urban-premium.com

ÉDITO

Chers associés,

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

Dans un contexte économique marqué par une inflation persistante mais en décrue et une augmentation des taux directeurs de la BCE, l'année 2023 devrait se clôturer avec une croissance annuelle de +0,8% (Source : Projections macroéconomiques Banque de France - Décembre 2023). Cette situation a des répercussions significatives sur le secteur immobilier. Bien que les actifs tertiaires soient les plus impactés, le secteur résidentiel est aussi concerné, notamment au travers du marché du logement neuf.

En effet, la hausse continue des taux de crédit immobilier a un impact direct sur le pouvoir d'achat immobilier, se traduisant naturellement par une baisse tant des prix (-2% sur un an) que du volume des transactions immobilières (-18% sur un an), selon la dernière note de conjoncture publiée par la FNAIM.

Cependant, il est important de nuancer cette baisse en distinguant l'Île-de-France du reste de la France. Les prix du marché immobilier francilien ont enregistré une chute de 5,3% en un an, tandis qu'ils sont restés relativement stables dans le reste du pays (+0,5% sur un an). Ainsi, des villes telles que Toulon ou Le Havre ont vu leur prix augmenter respectivement de 7,2% et 4,9% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).

Concernant l'activité locative de votre SCPI, au cours du 2nd semestre 2023, 50 logements ont été loués ou réservés tandis que 52 se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 31/12/2023, sur l'ensemble des 229 lots du patrimoine de votre SCPI, 16 lots sont vacants en cours de commercialisation, soit un taux d'occupation physique de 93%.

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

Samuel KARSENTY,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	1 166	1 176(*)	1 177(*)	1 177	1 180(*)
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 749 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	1er trimestre 2023	2e trimestre 2023	2e semestre 2023
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	20 parts	20 parts	50 parts	30 parts
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende, au titre du 3e trimestre 2023, d'un montant de 1,70 €/part vous a été versé en date du 2 novembre 2023.

L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant de 1,70 €/part vous a été versé en date du 2 février 2024.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2024 au titre du 1er trimestre 2024.

LOYERS QUITTANCES

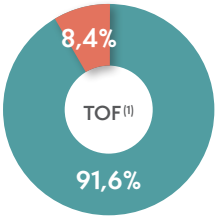
Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN VITALIM N°2 a quittancé 775 013,23 € de loyers.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, la **SCPI URBAN VITALIM N°2** est pleinement investie.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le **T**aux d'**O**ccupation **F**inancier **TOF** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



Locaux occupés
Locaux vacants en recherche de locataires

(1) Le TOF exprimé ici porte sur les 11 immeubles qui composent votre SCPI. Ce taux d'occupation prend en compte la franchise de loyer accordée aux preneurs des locaux commerciaux des immeubles de Toulon, place Vincent Raspail et Toulon, rue Emile Zola.

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est entièrement livrée des lots qui composent son patrimoine, soit 229 lots.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2023
Angoulême (16) 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058 m²	990 000 €	15 logements loués 2 logements vacants
Limoges (87) 28, boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 127 m² et 25 m² de terrasses et balcons	1 900 000 €	33 logements loués 3 logements vacants
Saint-Brieuc (22) 66, rue Notre Dame	29/12/2017(1)	25 logements 25 parkings	1 232 m² et 610 m² de terrasses et jardins	433 052 €	23 logements loués 2 logements vacants
Toulon (83) 10, place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 447 m² (dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales) et 36 m² de terrasses	1 943 758 €	16 logements loués 3 logements vacants
Bordeaux (33) 20, rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	470 m² et 114m² de terrasses	2 221 282 €	Intégralement loué
Toulon (83) 1, rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 080 m² (dont 170 m² de commerces et 60 m² de surfaces annexes commerciales) et 101 m² de balcons et terrasses	1 275 000 €	16 logements loués 1 local commercial loué 1 logement vacant
Caen (14) 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 238 m² (dont 300m² de local professionnel) et 19 m² de balcons	1 850 000 €	17 logements loués 2 locaux professionnels loués 2 logements vacants
Le Havre (76) 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m² et 1 000 m² de terrasses et jardins	1 300 000 €	39 logements loués 1 logement vacant
Metz (57) 1, boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m² et 29 m² de balcons et terrasses	1 200 000 €	27 logements loués 1 logement vacant
Nîmes (30) 13, rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	363 m² et 13 m² de terrasses	685 000 €	4 logements loués 1 logement vacant
Talence (33) 18, rue Henry de Montherlant	31/12/2019	13 logements, 9 parkings et 4 boxes	332 m² et 95 m² de terrasses et jardins	1 383 311 €	12 logements loués 1 logement vacant
TOTAL		**225 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 105 parkings et 4 boxes**	**12 960 m² (dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels et 249 m² d'annexes commerciales) et 2 042 m² de terrasses, jardins et balcons**	**15 181 403 €**	**213 lots loués 16 lots vacants**

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

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**
Conformément aux statuts de la SCPI URBAN VITALIM N°2 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 29 mars 2024. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, téléchargeable sur notre site internet (rubrique « Documents » de votre SCPI), accompagné d'un curriculum vitae avant le 29 mars 2024.

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

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**
Dans le cadre du dispositif Pinel, vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts 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 permet le maintien de l'avantage fiscale à 21%, la SCPI URBAN VITALIM N°4 reste ouverte à la collecte 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°2
Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « Pinel » ayant reçu le visa n°18-11 de l'AMF en date du 29/06/2018
Siège social :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com