

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Semestriel d'Information n°29
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

ÉDITO

Chers associés,

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

*L'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.*

*D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).*

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

*Depuis le **1er janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.*

***Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI**, le 2e semestre 2024 a été marqué par la libération de 9 appartements et la relocation de 14 appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2e semestre 2024, sur l'ensemble des 81 lots du patrimoine livré, 79 étaient loués. D'autre part, **le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 96,3%**.*

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

Pauline LEDEBT, *Gérante Immobilier*

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	513	513	513	513
Nombre de parts	61 771	61 771	61 771	61 771
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	30 796 700	30 796 700	30 796 700	30 796 700

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-
Ordres de vente en attente*	-	-	300	300
Transactions hors marché*	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

L'acompte sur dividende au titre du 3e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,56 €/part vous a été versé en date du 31 juillet 2024.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,55 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2025.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

LOYERS QUITTANCES

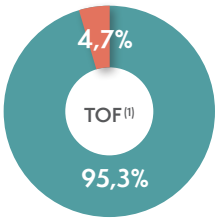
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN VITALIM a quittancé 358 435,82€ de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM 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 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 ainsi que les 2 commerces de la SCPI.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  22/05/2015
- **N° RCS**
  Paris 811 073 642
- **Date d'expiration**
  23/04/2030
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  26 437 988 euros
- **Visa AMF n°15-06**
  du 12/05/2015
- **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**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2024
Toulon (83) 16, rue Peiresc	16/12/2016	12 logements 1 commerce	520 m² (dont 94 m² de commerce) et 21 m² de balcons	970 000 €	Intégralement loué
Bordeaux (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	11 logements 8 parkings	820 m² et 475 m² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 198 113 €	Intégralement loué
Nancy (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	10 logements et 3 parkings [1]	544 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	Intégralement loué
Caen (14) 17, Avenue du 6 Juin	28/02/2017	13 logements 1 commerce 2 parkings	1 476 m² (dont 622 m² de commerce) et 37 m² de balcons	2 280 000 €	12 appartements loués et 1 appartement vacant
Bordeaux (33) 35/37, rue Gouffrand	30/03/2017	9 logements 11 parkings	623 m² et 125 m² d'annexes composées de terrasses	1 199 900 €	8 appartements loués et 1 appartement vacant
Toulon (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	18 logements	1 075 m² et 254 m² de terrasses	1 300 000 €	Intégralement loué
Chartres (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017 [2]	6 logements 7 parkings	369 m²	1 600 459 €	Intégralement loué
TOTAL		**79 logements 2 commerces 28 parkings**	**5 427 m² (dont 716 m² de commerces) et 940 m² de terrasses et jardins privatifs et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur**	**13 023 656 €**	**79 lots loués et 2 lots vacants**

(1) - Parkings acquis en amodiation.
(2) - Un logement et deux parkings ont été acquis le 22/06/2018.

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Renouvellement du conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN VITALIM 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 2024. Pour ce faire, 7 à 12 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2025

Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2025.

■ **Rappel de l'engagement de détention de parts.**

Vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période court à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de ses parts 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 3 précédentes SCPI PINEL, cette SCPI 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 s'est clôturé le 31 décembre 2024. L'augmentation de capital a permis de collecter 46,8 millions d'euros.

Urban Premium

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Pinel » ayant reçu le visa n°15-06 de l'AMF
en date du 12/05/2015

Siège social :
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