

URBAN **PATRIMOINE**

Société Civile de Placement en Immobilier - SCELLIER

Bulletin Semestriel d'Information n°45
Période analysée : **2e semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  27/09/2010
- **N° RCS**
  Paris 525 221 883
- **Date d'expiration**
  26/09/2025
- **Durée de vie**
  16 ans
- **Capital social**
  7 729 670 euros
- **Visa AMF n°10-35**
  du 17/09/2010
- **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 PATRIMOINE**, 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 l'activité locative de votre SCPI URBAN PATRIMOINE, au terme du semestre, les 5 actifs qui constituent le patrimoine de la SCPI représentent 32 lots disponibles à la location, dont 31 sont actuellement loués ou réservés, soit un taux d'occupation physique à la fin du semestre qui s'établit à 97%.

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

Ulysse TERVER,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	137	143*	143	143
Nombre de parts	19 433	19 433	19 433	19 433
Mouvements de parts	-	-	-	-
Capitaux collectés en euros	9 716 500	9 716 500	9 716 500	9 716 500

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-
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 2024, d'un montant brut de 1,30 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2024. Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant brut de 1,30 €/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

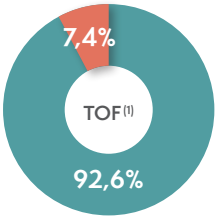
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN PATRIMOINE a quittancé 106 539,51 € de loyers.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN PATRIMOINE 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

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Votre SCPI est livrée de de l'intégralité de son patrimoine, soit 32 lots d'habitation.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Situation locative au 31/12/2024
Sète (34) 11, avenue Victor Hugo	03/08/2011	19 logements 18 parkings	1 048 m²	18 logements loués et 1 logement vacant
Metz (57) 10, rue Maurice Barrès	19/12/2011	9 logements	481 m²	Intégralement loué
Nîmes (30) 13, rue Guizot	16/07/2012	1 logement	75 m²	Intégralement loué
Perpignan (66) 21, rue Blanqui	20/07/2012	2 logements + 1 annexe	176 m²	Intégralement loué
Rennes (35) 2, 3 et 4, place du Bas des Lices	28/12/2012	1 logement	78 m²	Intégralement loué
TOTAL		**32 logements**	**1 858 m²**	**1 logement vacant et 31 logements loués**

■ **Arbitrage.** Néant

■ **Election d'un nouveau membre au conseil de surveillance.**

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PATRIMOINE, qui stipule que le Conseil de Surveillance doit comprendre entre 7 et 12 membres, un nouveau membre du Conseil de Surveillance doit être élu à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale à la suite de la démission d'un des membres.

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 correspondant à un minimum de 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue (12 ans) eu égard au respect des conditions d'application relatives au dispositif « Scellier intermédiaire » à la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI qui marque le point de départ de cette période. La durée de placement recommandée est de 15 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 que 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 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 s'est clôturée le 31 décembre 2024. L'augmentation de capital a permis de collecter 40,5 millions d'euros.

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 PATRIMOINE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Scellier intermédiaire » ayant reçu le visa n°10-35 de l'AMF en date du 17/09/2010

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

Urban Premium

CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN PATRIMOINE, qui stipule que le Conseil de Surveillance doit comprendre entre 7 et 12 membres, un nouveau membre du Conseil de Surveillance doit être élu à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale à la suite de la démission d'un des membres.

Pour ce faire, 1 poste est à pourvoir. Pour déposer votre candidature, nous vous remercions de compléter ce formulaire et de nous le retourner signé, accompagné d'un curriculum vitae au plus tard le **31 MARS 2025**, par courrier au 38, rue Jean Mermoz – 75008 PARIS.

Je, soussigné(e), Associé(e) de la SCPI URBAN PATRIMOINE, souhaite me porter candidat(e) en qualité de membre au Conseil de Surveillance.

- Nom :
- Prénom :
- Adresse :
- Téléphone :
- Email :
- Date de naissance :
- Profession (si retraité, dernière profession exercée) :
- Nombre de parts détenues dans la SCPI URBAN PATRIMOINE :

Vous voudrez bien également nous adresser la liste des autres mandats de membre de Conseil de Surveillance détenus dans d'autres SCPI, et exercés à titre personnel ou comme représentant d'une personne morale.

Votre candidature ne pourra être retenue, qu'à la réception de l'ensemble de ces informations et documents, avant le 31 mars 2025.

Note : En cas d'élection, une déclaration de non-condamnation et une photocopie recto-verso de votre carte d'identité vous seront demandées.

Fait à

Le

Signature

Loi informatique et libertés - protection des données à caractère personnel

En application du règlement (UE) 2016/679 sur la protection des données à caractère personnel et de la loi Informatique et Liberté N° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données, recueillies par à la Société URBAN PREMIUM ont pour finalité de procéder à l'élection des membres du conseil de surveillance de votre SCPI, à ce titre, ces informations pourront être utilisées dans le cadre des informations transmises aux associés de la SCPI. Vous disposez de droits dédiés, notamment d'un droit d'accès, de rectification et de limitation au traitement de vos données que vous pouvez exercer à tout moment auprès d'URBAN PREMIUM (38 rue Jean Mermoz – 75008 PARIS).