

# URBAN **PATRIMOINE**

Société Civile de Placement en Immobilier - SCELLIER

**Bulletin Semestriel d'Information n°43**
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

## 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.*

*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 Strasbourg ou Montpellier ont vu leur prix augmenter respectivement de 1,6% et 4,1% (source : Notaires de France, sur les 3 premiers trimestres de 2023).*

*Concernant l'activité locative de votre SCPI URBAN PATRIMOINE, ce semestre a été marqué par 2 libérations et 3 relocations de logements. Au terme du semestre, les 5 immeubles qui constituent le patrimoine livré 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**

| | 31/12/2021 | 30/06/2022 | 31/12/2022 | 30/06/2023 | 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'associés | 135 | 135 | 137* | 143* | 143 |
| Nombre de parts | 19 433 | 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 | 9 716 500 |

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

## MARCHÉ **DES PARTS**

| | Exercice 2021 | Exercice 2022 | 1er semestre 2023 | 2e semestre 2023 |
|---|---|---|---|---|
| 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 2023, d'un montant brut de 1,33 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2023.

Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant brut de 1,33 €/part vous a été versé en date du 1er 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**

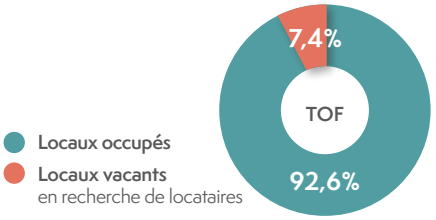
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN PATRIMONE a quittancé 106 245,68€ de loyers.

## ETAT **DU PATRIMOINE**

Au 31 décembre 2023, 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.




## 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 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Sète (34)**<br>11, avenue Victor Hugo | 03/08/2011 | 19 logements<br>18 parkings | 1 048 m² | 18 logements loués et 1 logement vacant |
| **Metz (57)**<br>10, rue Maurice Barrès | 19/12/2011 | 9 logements | 481 m² | Intégralement loué |
| **Nîmes (30)**<br>13, rue Guizot | 16/07/2012 | 1 logement | 75 m² | Intégralement loué |
| **Perpignan (66)**<br>21, rue Blanquil | 20/07/2012 | 2 logements<br>+ 1 annexe | 176 m² | Intégralement loué |
| **Rennes (35)**<br>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

■ **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**.

A l'instar des précédentes **SCPI URBAN VITALIM**, cette SCPI mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif **PINEL**. Ce patrimoine sera notamment constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux à transformer en logements, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) ainsi que d'immeubles neufs ou en VEFA.

**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 2024.

La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

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.

**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