

# URBAN VITALIM n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

**Bulletin Trimestriel d'Information n°21**
Période analysée : **4e trimestre 2024** // Période de validité : **1er trimestre 2025**

## 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'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.*
*L'activité locative de votre SCPI sur ce 4e trimestre a été marquée par 19 libérations et 42 relocations. Au 31 décembre 2024, 189 lots sont occupés sur les 205 lots que contient le patrimoine livré de la SCPI, soit un taux d'occupation physique de 92,2%. Les immeubles de Vichy et Albi ont été livré respectivement le 9 octobre et le 1er octobre 2024.*
*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*

## INFORMATIONS ASSOCIÉS

*L'Autorité des Marchés Financiers a modifié les exigences réglementaires en matière de diffusion des bulletins d'informations aux associés au travers de la nouvelle version du Règlement Général de l'AMF entrée en vigueur le 22 février 2019 et de la nouvelle instruction AMF publiée le 13 mars 2019.*
*Dorénavant, le bulletin d'informations des SCPI peut être établi semestriellement et l'obligation de son envoi « papier » a été supprimé. Dans ce contexte et afin de générer une économie pour votre SCPI du coût d'impression et des frais postaux, vous recevrez deux bulletins d'informations par an. Le premier bulletin semestriel sera arrêté au 30 juin et le second au 31 décembre de chaque année.*
*Ainsi, le présent bulletin sera le dernier couvrant une période trimestrielle et les bulletins du 1er et 3e trimestre ne seront plus diffusés. Nous tenons à vous préciser que toutes les communications et actualités de votre SCPI resteront consultables sur le site internet www.urban-premium.com.*

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2023 | 31/03/2024 | 30/06/2024 | 30/09/2024 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'associés | 1 076 | 1 076 | 1 080* | 1 084* | 1 084 |
| Nombre de parts | 138 548 | 138 548 | 138 548 | 138 548 | 138 548 |
| Mouvements de parts | - | 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 | 3e trimestre 2024 | 4e trimestre 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Émission parts nouvelles | - | - | - | - | - |
| Ordres de vente en attente | - | 740 | 740 | 540 | 540 |
| 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 3e trimestre 2024, d'un montant de 1,34 €/part, vous a été versé en date du 31 octobre 2024.
L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant de 1,41 €/part, vous a été versé en date du 31 janvier 2025. Cet acompte sur dividende est le produit du résultat comptable positif de votre SCPI.
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2025 au titre du 1er trimestre 2025.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024 la SCPI URBAN VITALIM N°3 est pleinement investie.

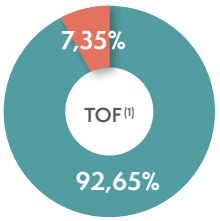
## LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1er octobre au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN VITALIM N°3 a quittancé 386 989,25 € de loyer.

## 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.

*(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 4e trimestre 2024 avec la livraison des actifs de Vichy et d'Albi. Au 31/12/2024, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a été livrée de 13 immeubles sur les 13 actifs que compte à date son patrimoine.*




**Locaux occupés**
**Locaux vacants** en recherche de locataires

## 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 205 lots (203 logements et 2 commerces) sur les 205 lots que compte votre SCPI, soit 100% du patrimoine.

| Adresse | Date d'acquisition | Nombre de lots | Surface habitable (m²) | Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€) | Situation locative au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 € | 11 logements loués, 1 commerce loué et 1 logement vacant |
| **Narbonne (11)** 9, rue Charras | 30/12/2019 | 10 logements | 529 m² et 20 m² de terrasses | 320 000 € | Intégralement loué |
| **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 € | 34 logements loués et 1 logement vacant |
| **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 € | 9 logements loués et 1 logement vacant |
| **Vichy (03)** 3-4, square Albert 1er | 25/02/2022 | 18 logements et 1 commerce | 988 m² (dont 65 m² de surfaces commerciales et 42 m² de cours et balcons) | 1 025 000 € | 9 logements loués, 1 commerce vacant et 9 logements vacants |
| **Albi (81)** 7, rue Hippolyte Savary | 06/10/2022 | 6 logements et 4 parkings | 332 m² et 27 m² de terrasses et balcons | 372 265 € | 5 logements loués et 1 logement vacant |
| **TOTAL** | | **203 logements, 2 locaux commerciaux, 11 boxes et 120 parkings** | **10 782 m² (dont 172 m² de locaux commerciaux) et 2 633 m² de terrasses, cours, jardins et balcons** | **27 290 601 €** | **188 logements et 1 commerce loués 15 logements et 1 commerce vacants** |

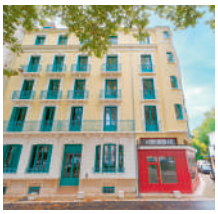
*(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m² et 114 m² de terrasses et jardins.*
*(2) acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 8 logements et 15 parkings pour une surface habitable d'environ 437 m² et 417 m² de terrasses 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.*

## FOCUS **LIVRAISON**



### ALBI (81) – 7, rue Hippolyte Savary

L'actif se situe dans l'hypercentre historique d'Albi, à proximité immédiate du Jardin National, du Centre Hospitalier et du Tribunal Judiciaire, il bénéficie également d'une belle façade avec des reliefs en brique et des voûtes. L'immeuble patrimonial est érigé en R+2 et dispose de 6 logements allant du T1 au T4 pour une surface habitable de 332 m². Suite à la rénovation, 4 logements ont un DPE avec une note en B et 2 avec une note en C.



### VICHY (03) – 3-4, square Albert 1er

L'immeuble se situe à l'angle du square Albert 1er et de la rue Sévigné dans le centre-ville de Vichy. Il s'élève en R+4 avec combles et développe 18 logements et un commerce en pied d'immeuble pour une surface habitable totale de 988 m² dont 65 m² de surface commerciale. A l'issu de cette rénovation, 10 lots ont une note DPE à D et 8 lots un note DPE à C.

■ **Arbitrage.**
Néant

■ **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 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 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