

Urban Premium

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Semestriel d'Information n°27
Période analysée : **2e semestre 2023** // Période de validité : **1er semestre 2024**

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

ÉDITO

Chers associés,

*Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM**, 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 plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI, le 2e semestre 2023 a été marqué par la libération de 3 logements et la relocation de 9 appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2e semestre 2023, l'ensemble des 81 lots du patrimoine livré étaient loués. D'autre part, le taux d'occupation physique à la fin du semestre s'établit à 100 %.

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

	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Nombre d'associés	510	511	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

**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*	100	100	-	-
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 2023, d'un montant de 1,55 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2023.

L'acompte sur dividende au titre du 4e trimestre 2023, d'un montant de 1,55 €/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

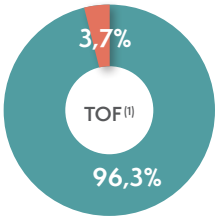
Sur la période du 1er juillet au 31 décembre 2023, votre SCPI URBAN VITALIM a quittancé 353 430,92 € de loyer.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, 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.

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 31/12/2023
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 €	Intégralement loué
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 €	Intégralement loué
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 €**	**81 lots loués**

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

■ **Arbitrage.** Néant

■ **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.**

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 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.

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

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