

Urban Premium

URBAN VITALIM n°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Semestriel d'Information n°26
Période analysée : **2nd semestre 2024** // Période de validité : **1er semestre 2025**

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**
  SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**
  09/05/2017
- **N° RCS**
  Paris 829 509 934
- **Date d'expiration**
  08/05/2032
- **Durée de vie**
  15 ans
- **Capital social**
  59 320 834 euros
- **Visa AMF n°18-11**
  du 29/06/2018
- **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 N°2** 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, au cours du 2nd semestre 2024, 35 logements ont été loués tandis que 26 se sont libérés sur la même période. Ainsi, au 31/12/2024, sur l'ensemble des 229 lots du patrimoine de votre SCPI, 8 lots sont vacants en cours de commercialisation, soit un taux d'occupation physique de 96,5%.

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

Samuel KARSENTY,
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	1 166	1 176(*)	1 180(*)	1 182(*)	1 182(*)
Nombre de parts	139 631	139 631	139 631	139 631	139 631
Mouvements de parts	-	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 749 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450	69 749 450

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	1er semestre 2024	2nd semestre 2024
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	20 parts	30 parts	30 parts	-
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 de 1,75 €/part vous a été versé en date du 30 octobre 2024.

L'acompte sur dividende, au titre du 4e trimestre 2024, d'un montant de 1,75 €/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

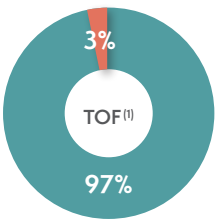
Durant la période du 1er juillet au 31 décembre 2024, votre SCPI URBAN VITALIM N°2 a quittancé 856 883,33 € de loyers.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°2 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 et indemnités d'occupation facturés additionnés 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 entièrement livrée des lots qui composent son patrimoine, soit 229 lots.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2024
Angoulême (16) 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058 m²	990 000 €	Intégralement loué
Limoges (87) 28, boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 127 m² et 25 m² de terrasses et balcons	1 900 000 €	35 logements loués 1 logement vacant
Saint-Brieuc (22) 66, rue Notre Dame	29/12/2017(1)	25 logements 25 parkings	1 232 m² et 610 m² de terrasses et jardins	433 052 €	Intégralement loué
Toulon (83) 10, place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 447 m² (dont 390 m² de commerces et 189 m² d'annexes commerciales) et 36 m² de terrasses	1 943 758 €	Intégralement loué
Bordeaux (33) 20, rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	470 m² et 114m² de terrasses	2 221 282 €	Intégralement loué
Toulon (83) 1, rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 080 m² (dont 170 m² de commerces et 60 m² de surfaces annexes commerciales) et 101 m² de balcons et terrasses	1 275 000 €	16 logements loués 1 local commercial loué 1 logement vacant
Caen (14) 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 238 m² (dont 300m² de local professionnel) et 19 m² de balcons	1 850 000 €	17 logements loués 2 locaux commerciaux loués 1 logement vacant
Le Havre (76) 48, rue du 329e Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m² et 1 000 m² de terrasses et jardins	1 300 000 €	39 logements loués 1 logement vacant
Metz (57) 1, boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m² et 29 m² de balcons et terrasses	1 200 000 €	25 logements loués 3 logements vacants
Nîmes (30) 13, rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	363 m² et 13 m² de terrasses	685 000 €	Intégralement loué
Talence (33) 18, rue Henry de Montherlant	31/12/2019	13 logements, 9 parkings et 4 boxes	332 m² et 95 m² de terrasses et jardins	1 383 311 €	Intégralement loué
TOTAL		**225 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 105 parkings et 4 boxes**	**12 960 m² (dont 860 m² de locaux commerciaux et professionnels et 249 m² d'annexes commerciales) et 2 042 m² de terrasses, jardins et balcons**	**15 181 403 €**	**222 lots loués 7 lots vacants**

(1) - 12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m².

■ **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.**

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 permet le maintien de l'avantage fiscale à 21%, la SCPI URBAN VITALIM N°4 reste ouverte à la collecte 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 est ouverte depuis le 30 juin 2022 et se clôturera le 31 décembre 2023.
La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.
La SCPI URBAN VITALIM N°4 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR), l'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.
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.
URBAN VITALIM N°4, ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 27/05/2022, 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°2

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe
« Pinel » ayant reçu le visa n°18-11 de l'AMF
en date du 29/06/2018

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