



Urban Premium

# URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

## Bulletin Semestriel d'Information n°25

Période analysée : 2<sup>e</sup> semestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM**, vous permet de suivre l'actualité du marché immobilier ainsi que celle de votre investissement.

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%. Ainsi, des villes telles que Nancy ou Caen ont vu leur prix augmenter respectivement de 5.6% et 13.1% (source : Notaires de France).

**Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI URBAN VITALIM**, le 2<sup>e</sup> semestre 2022 a été marqué par la libération de 19 logements et la relocation de 16 appartements sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 2<sup>e</sup> semestre 2022, sur l'ensemble des 79 lots du patrimoine livré, 71 étaient loués. D'autre part, **le taux d'occupation physique sur le semestre s'établit à 90,1%**.

Par ailleurs, les travaux de transformation du commerce de l'immeuble situé à Nancy - 7 rue de la Salle, se sont achevés. La livraison des 3 nouveaux logements a eu lieu en novembre 2022.

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

	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	506	510	511	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 2020	Exercice 2021	30/06/2022	31/12/2022
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 3<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant brut de 1,55 €/part vous a été versé en date du 30 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant brut de 1,55 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN VITALIM a quittancé 329 098,11 € de loyer.

### 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

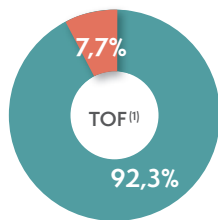
### ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://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](http://www.urban-premium.com)

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier 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.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation ainsi que les 2 commerces de la SCPI.

● Locaux occupés  
● Locaux vacants en recherche de locataires

## FOCUS LIVRAISON



### NANCY - Salle

Les travaux de transformation du commerce situé 7, rue de la Salle à Nancy se sont achevés ce semestre avec une livraison intervenue le 9 novembre 2022.

Les travaux sur le commerce ont permis l'aménagement de trois nouveaux logements, deux T1 et un T2 qui répondent parfaitement aux normes environnementales en vigueur avec des DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ayant tous une note à C.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Au 31 décembre 2022, la SCPI URBAN VITALIM est pleinement investie.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2022
<b>Toulon (83)</b> 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
<b>Bordeaux (33)</b> 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
<b>Nancy (54)</b> 7, rue de la Salle	03/12/2015	10 logements et 3 parkings <sup>(2)</sup>	544 m² et 28 m² de terrasses et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	5 logements vacants
<b>Caen (14)</b> 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 €	1 logements vacant
<b>Bordeaux (33)</b> 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
<b>Toulon (83)</b> 5, rue Hoche	13/12/2017	18 logements	1 075 m² et 254 m² de terrasses	1 300 000 €	1 logements vacant
<b>Chartres (28)</b> 38, rue Brossolette	29/12/2017 <sup>(3)</sup>	6 logements 7 parkings	369 m²	1 600 459 €	1 logements vacant
<b>TOTAL</b>		<b>79 logements</b> <b>2 commerces</b> <b>28 parkings</b>	<b>5 427 m² (dont 716 m² de commerces)</b> <b>et 940 m² de terrasses et jardins privatifs</b> <b>et 33 m² de surfaces &lt; 1,8 m de hauteur</b>	<b>13 023 656 €</b>	<b>71 lots loués</b>

(1) - Parkings acquis en amodiation.

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

### ■ Arbitrage. Néant

■ **Fiscalité.** Concernant votre déclaration fiscale 2022 au titre des revenus 2021, vous avez reçu dans le courant du mois d'avril, par courrier, l'ensemble des informations nécessaires.

■ **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 entraîne 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.

#### URBAN PREMIUM LANCE UNE 4<sup>E</sup> SCPI PINEL, URBAN VITALIM N°4

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 2023.

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](http://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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)