



Urban Premium

# URBAN VITALIM n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

## Bulletin Trimestriel d'Information n°11

Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 3<sup>e</sup> trimestre 2022

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM N°3**, vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin 2022, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant votés par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

**Concernant l'activité récente de votre SCPI**, deux livraisons d'actifs immobiliers sont intervenues : MARSEILLE – 13, Rue Haxo (livré le 04/04/2022) et NARBONNE – 9, Rue Charras (livré le 06/04/2022). Vous trouverez dans ce bulletin les informations concernant la livraison de ces actifs ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium.

Concernant les autres immeubles constitutifs du patrimoine votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

Des opportunités d'investissement sont également en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

L'activité locative de votre SCPI a été marquée par la mise en location des immeubles livrés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (Narbonne, Marseille, Antibes, Nancy et Cannes). Au 30 juin 2022, 79 logements sont occupés sur les 93 logements que contient le patrimoine livré de la SCPI. Par ailleurs, le local commercial situé au 13, rue Haxo a été commercialisé à une enseigne de restauration rapide.

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

**Antoine MARTIN-PEREZ**  
Gérant Immobilier

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Nombre d'associés	671	756	1 067	1 067	1 067
Nombre de parts	86 684	96 713	80 097	138 548	138 548
Mouvements de parts	6 587	10 029	41 483	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	43 297 600	48 312 100	69 229 600	69 229 600	69 229 600

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022
Émission parts nouvelles	37 659	63 279	-	-
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

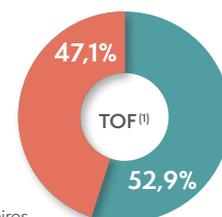
Les premiers immeubles du patrimoine ont été livrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et la mise en commercialisation a débuté. La SCPI a commencé à percevoir des loyers suite à la mise en location des premiers immeubles, qui sont intervenus au cours du premier semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2022.

### 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.

- Locaux occupés
- Locaux vacants en recherche de locataires



(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 vient de débuter. Au 30/06/2022 la SCPI URBAN VITALIM N°3 est livrée de 6 immeubles sur les 12 actifs que comptera à terme son patrimoine. Etant précisé que les immeubles de Marseille et Narbonne ont été livrés au mois d'Avril 2022, ce qui explique la diminution sensible du TOF d'un trimestre à l'autre.

### 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](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)

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 94 lots (93 logements et 1 commerce) sur les 199 lots que comptent votre SCPI, soit 47,5% du patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/06/2022
<b>Nancy (54)</b> 40-44, av. de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	891 m <sup>2</sup> et 74 m <sup>2</sup> de terrasses et annexes	1 285 000 €	9 lots occupés
<b>Marseille (13)</b> 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	621 m <sup>2</sup> (dont 107 m <sup>2</sup> de surface commerciale et 11 m <sup>2</sup> de balcons)	1 262 671 €	10 lots occupés
<b>Narbonne (11)</b> 9, rue Charras	30/12/2019	10 logements	529 m <sup>2</sup> et 20 m <sup>2</sup> de terrasses	320 000 €	7 lots loués
<b>Cannes (06)</b> 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 4 parkings	536 m <sup>2</sup> et 21 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	1 970 000 €	9 lots loués
<b>Talence (33)</b> 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019 <sup>(1)</sup>	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m <sup>2</sup> et 171 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	2 672 976 €	24 lots loués
<b>Saint-Raphaël (83)</b> 350, av. du Clocher de Fréjus	24/12/2020 <sup>(2)</sup>	11 logements et 22 parkings <sup>(4)</sup>	684 m <sup>2</sup> et 323 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	795 001 €	Rénovation en cours
<b>Metz (57)</b> 18, boulevard Paixhans	29/12/2020 <sup>(3)</sup>	35 logements et 8 parkings	1 973 m <sup>2</sup> et 217 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	5 118 565 €	Rénovation en cours
<b>Nice (06)</b> 38, rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 197 m <sup>2</sup> et 252 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	2 420 500 €	Rénovation en cours
<b>Antibes (06)</b> 17bis, chemin des Îles	26/10/2021	20 logements et 43 parkings	1 107 m <sup>2</sup> et 1 042 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	8 766 800 €	Intégralement loué
<b>Metz (57)</b> 45, rue du Rabbini Elie Bloch	23/02/2022	11 logements et 6 parkings	562 m <sup>2</sup> et 179 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	881 823 €	Rénovation en cours
<b>Montauban (82)</b> 47, rue de la République	23/02/2022	10 logements	757 m <sup>2</sup> et 109 m <sup>2</sup> terrasses et balcons	400 000 €	Rénovation à venir
<b>Vichy (03)</b> 3-4, Square Albert 1 <sup>er</sup>	25/02/2022	18 logements et 1 commerce	968 m <sup>2</sup> (dont 61 m <sup>2</sup> de surface commerciale) et 73 m <sup>2</sup> terrasses et balcons	1 025 000 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>197 logements, 2 locaux commerciaux, 11 boxes et 114 parkings</b>	<b>10 295 m<sup>2</sup> (dont 169 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux) et 2 597 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons</b>	<b>26 918 336 €</b>	

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m<sup>2</sup> et 114 m<sup>2</sup> de terrasses et jardins.

(2) 3 logements et 7 parkings ont été acquis le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 247 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons.

(3) 13 logements et 3 parkings ont été acquis le 29/01/2021 pour une surface habitable d'environ 762 m<sup>2</sup> et 139 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons. (4) Droits réels immobiliers.

## FOCUS LIVRAISON



### MARSEILLE (13) – 13, rue Haxo

Livré le 04 avril 2022, cet actif se situe dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, au cœur du quartier historique du Vieux-Port. Il s'élève sur 4 étages sur rez-de-chaussée et était auparavant occupée par les Galeries Lafayette. Il développe désormais 12 logements du studio au T3 ainsi qu'un commerce sur une surface globale de 621 m<sup>2</sup> (dont 107 m<sup>2</sup> de surface commerciale) et dispose de 10 m<sup>2</sup> de balcons.



### NARBONNE (11) – 9, rue Charras

Livré le 06 avril 2022, cet immeuble de caractère est situé dans le centre historique de Narbonne à proximité du Palais des Archevêques et de la Cathédrale Saint-Just. Plusieurs éléments architecturaux remarquables sont apparents dans l'immeuble (escalier, cheminées et moulures). L'immeuble s'élève sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée et développe 10 logements sur une surface habitable de 529 m<sup>2</sup> ainsi que 10 m<sup>2</sup> de terrasses.

#### ■ Arbitrage. Néant

#### ■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'est tenue en deuxième convocation le mardi 28 juin 2022 à 11h au siège social de la SCPI, 38, rue Jean Mermoz à Paris (75008).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

#### Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2021,
- Approbation des valeurs comptable (427,75 €/part), de réalisation (418,00 €/part) et de reconstitution de la société (497,06 €/part),
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

#### Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélatrice de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
  - Proposition de réduction du capital social,
  - Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
  - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- L'Assemblée Générale a ainsi autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel de votre SCPI suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et a décidé, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :
- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> - e et - f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société;
  - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

■ **Fiscalité.** Concernant votre déclaration fiscale 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.

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 renouvelé 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 précédentes SCPI, 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 renouvelé.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 30 juin 2022 et se clôturera le 31 décembre 2023.

SCPI de type PINEL, URBAN VITALIM N°4, ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 27/05/2022.

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