



Urban Premium

# URBAN VITALIM n°2

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

## Bulletin Trimestriel d'Information n°21

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Le nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM N°2** vous permet de suivre l'actualité 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 Metz ou Caen ont vu leur prix augmenter respectivement de 8,3% et 7,5% (source : Notaires de France).

Concernant l'activité récente de votre SCPI, ce trimestre a été marqué par la libération de 12 lots d'habitation et la relocation ou la réservation de 12 lots d'habitation. Au terme du trimestre, 10 immeubles ont donc été livrés sur les 11 que détient la SCPI, représentant 220 lots disponibles à la location, dont 210 sont actuellement loués ou réservés.

Par ailleurs, les travaux se poursuivent pour le dernier immeuble du patrimoine de votre SCPI, situé à BORDEAUX (33) - 20, rue du Commerce. Sa livraison est prévue pour le premier semestre 2023.

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

**Samuel KARSENTY**  
Gérant Immobilier

### 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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	1166	1166	1170 <sup>(*)</sup>	1172 <sup>(*)</sup>	1176 <sup>(*)</sup>
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	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Émission parts nouvelles	-	-	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	20 parts	20 parts	20 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 3<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant de 1,60 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant de 1,70 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

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

Durant la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN VITALIM N°2** a quittancé 382 091,72 € de loyers.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, la **SCPI URBAN VITALIM N°2** est pleinement investie.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

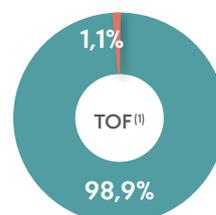
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

[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, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Au 31/12/2022, la SCPI URBAN VITALIM N°2 est livrée de 10 immeubles sur les 11 immeubles que comptera à terme son patrimoine.



● Locaux occupés  
● Locaux vacants en recherche de locataires

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 220 lots sur les 229 lots que comptent votre SCPI, soit 96,1% de son patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 31/12/2022
Angoulême (16) 1, rue de Beaulieu	13/12/2017	17 logements	1 058 m <sup>2</sup>	990 000 €	Intégralement loué
Limoges (87) 28, boulevard Carnot	21/12/2017	36 logements 7 parkings	2 127 m <sup>2</sup> et 25 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> et 610 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	433 0520 €	Intégralement loué
Toulon (83) 10, place Vincent Raspail	29/12/2017	18 logements 1 local commercial	1 447 m <sup>2</sup> (dont 390 m <sup>2</sup> de commerces et 189 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 36 m <sup>2</sup> de terrasses	1 943 758 €	18 logements loués 1 local commercial vacant (en cours de rénovation)
Bordeaux (33) 20, rue du Commerce	03/07/2018	8 logements 9 parkings	481 m <sup>2</sup> et 114 m <sup>2</sup> de terrasses	2 221 282 €	Travaux en cours (VEFA)
Toulon (83) 1, rue Emile Zola	19/12/2018	17 logements 1 local commercial	1 080 m <sup>2</sup> (dont 170 m <sup>2</sup> de commerces et 60 m <sup>2</sup> de surfaces annexes commerciales) et 101 m <sup>2</sup> de balcons et terrasses	1 275 000 €	Intégralement loué
Caen (14) 14 et 16, rue des Jacobins	20/12/2018	18 logements 2 locaux professionnels 5 parkings	1 238 m <sup>2</sup> (dont 300 m <sup>2</sup> de local professionnel) et 19 m <sup>2</sup> de balcons	1 850 000 €	18 logements loués 2 locaux professionnels loués
Le Havre (76) 48, rue du 329 <sup>e</sup> Régiment d'Infanterie	20/12/2018	40 logements 44 parkings	2 189 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	1 300 000 €	Intégralement loué
Metz (57) 1, boulevard Paixhans	21/12/2018	28 logements 6 parkings	1 424 m <sup>2</sup> et 29 de balcons et terrasses	1 200 000 €	27 logements loués 1 logement vacant
Nîmes (30) 13, rue des Marchands	31/12/2018	5 logements	363 m <sup>2</sup> et 13 m <sup>2</sup> de terrasses	685 000 €	Intégralement loué
Talence (33) 18, rue Henry de Montherlant	31/12/2019	13 logements, 9 parkings et 4 boxes	332 m <sup>2</sup> et 95 m <sup>2</sup> de terrasses et jardins	1 383 311 €	Intégralement loué
<b>TOTAL</b>		<b>225 logements 2 locaux commerciaux 2 locaux professionnels 105 parkings et 4 boxes</b>	<b>12 971 m<sup>2</sup> (dont 860 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et professionnels et 249 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 2 042 m<sup>2</sup> de terrasses, jardins et balcons</b>	<b>15 181 403 €</b>	

(1) - 12 logements et 12 parkings ont été acquis le 31/07/2018 pour une surface habitable d'environ 602 m<sup>2</sup>.

### ■ 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 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 garantir 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

La SCPI URBAN VITALIM N°4 reste ouverte à la collecte jusqu'au 31 décembre 2023.

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