



## Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le 3<sup>e</sup> bulletin d'information de votre **SCPI URBAN VITALIM N°3**.

Vous avez reçu dans le courant du mois de juin le rapport annuel de l'exercice 2019 de votre SCPI URBAN VITALIM N°3. Dans ce rapport figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI. Vous avez reçu également la convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN VITALIM N°3. Pour rappel, compte tenu des circonstances sanitaires cette Assemblée se tiendra en première convocation à huis-clos, hors la présence physique de ses associés, le lundi

20 juillet 2020 à 18h, et aura pour objet de délibérer sur l'ordre du jour que vous pouvez retrouver dans la section VIE JURIDIQUE DE LA SCPI au verso de ce bulletin.

Par ailleurs, depuis le 11 mai et la levée du confinement, les chantiers en cours sur votre SCPI ont pu reprendre dans le respect des conditions sanitaires. Pour les chantiers des immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les retards à prévoir suite au confinement devraient restés contenus.

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

Boris MARTIN  
Gérant immobilier



### 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             | 760 128 euros             |
| CAPITAL MAXIMAL STATUTAIRE | 77 800 128 euros          |
| VISA AMF                   | n°19-07 du 26/04/2019     |
| SOCIÉTÉ DE GESTION         | URBAN PREMIUM             |
| AGRÉMENT AMF               | GP-10000021 du 08/06/2010 |



### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN VITALIM N°3 ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2022.

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



### ÉVOLUTION DU CAPITAL

|  | 31/12/2019 | 31/03/2020 | 30/06/2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Nombre d'associés  | 306        | 326        | 347        |
| Nombre de parts  | 37 610     | 40 000     | 43 346     |
| Mouvements de parts                                      | 37 610     | 2 390      | 3 346      |
| Capital social en euros                                  | 16 097 080 | 17 120 000 | 18 552 088 |
| Prime d'émission en euros                                | 2 663 520  | 2 835 600  | 3 076 512  |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 18 760 600 | 19 955 600 | 21 628 600 |



### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM N°3 a reçu le visa n°19-07 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 26 avril 2019.

Le prix de souscription de la part est de 500 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000 €

Valeur nominale : ..... 428 €

Prime d'émission : ..... 72 €

Prix de souscription : ..... 500 €

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 31 décembre 2020.



### MARCHÉ DES PARTS

|                             | Exercice 2019 | 1 <sup>er</sup> Trimestre 2020 | 2 <sup>e</sup> Trimestre 2020 |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Emission de parts nouvelles | 37 610        | 2 390                          | 3 346                         |
| 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.

## 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.

## PATRIMOINE DE LA SCPI

| Adresse                                  | Date d'acquisition | Nombre de lots   | Surface (m <sup>2</sup> )  | Prix d'acquisition du foncier hors droits ou prix VEFA | Situation locative au 30/06/2020 |
|--|--------------------|--|--|--|----------------------------------|
| NANCY<br>40-44 avenue de Boufflers (54)  | 30/12/2019         | 15 logements et 15 parkings                                      | 871 m <sup>2</sup> et 64m <sup>2</sup> de terrasses  | 1 200 000 €  | Rénovation en cours              |
| MARSEILLE<br>13 rue Haxo (13)            | 30/12/2019         | 12 logements et 1 commerce                                       | 642 m <sup>2</sup> (dont 102 m <sup>2</sup> de surface commerciale et 12 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 5 m <sup>2</sup> de balcons                     | 1 320 000 €  | Rénovation en cours              |
| NARBONNE<br>9 rue Charras (11)           | 30/12/2019         | 10 logements   | 498 m <sup>2</sup> et 8 m <sup>2</sup> de terrasses  | 320 000 €  | Rénovation en cours              |
| CANNES<br>8 rue Milton (06)              | 31/12/2019         | 11 logements et 3 parkings                                       | 535 m <sup>2</sup> et 23 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons  | 1 870 000 €  | Rénovation en cours              |
| TALENCE<br>18 rue Henry Montherlant (33) | 31/12/2019*        | 25 logements, 11 boxes et 14 parkings                            | 657 m <sup>2</sup> et 164m <sup>2</sup> de terrasses et balcons  | 2 672 976 €  | Rénovation en cours              |
| <b>TOTAL</b>                             |                    | <b>63 logements, 1 local commercial, 11 boxes et 32 parkings</b> | <b>3 203 m<sup>2</sup> (dont 102 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 12 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 264 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons</b> | <b>5 123 408 €</b>                                     |                                  |

\* 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 114m<sup>2</sup> de terrasses et jardins

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



### NICE

Deuxième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et 5<sup>e</sup> commune de France. La ville de Nice est connue pour sa célèbre promenade des Anglais et possède une architecture urbaine variée, arborant à la fois des traits haussmanniens et les caractéristiques d'une ville fortifiée italienne à

l'époque moderne. Le projet étudié porte sur la rénovation d'un immeuble en R+4 avec l'aménagement de 20 logements avec balcons et terrasses pour une surface habitable d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.



### SAINT-RAPHAEL

Station balnéaire de la Côte d'Azur, Saint-Raphaël rayonne par la beauté de son littoral, de son patrimoine naturel et sa douceur de vivre. La commune s'étend sur 36 kilomètres de côtes découpées formant des criques et calanques entre mer Méditerranéenne et Massif de l'Estérel. Elle offre en toutes saisons

de nombreux loisirs, visites, activités nautiques, ballades pédestres, événements. L'actif étudié est situé dans un quartier résidentiel prisé à 10 minutes du bord de mer et 5 minutes de l'accès à l'autoroute A8. Le projet prévoit l'aménagement de 7 logements (du studio au T3) avec balcons et jardins pour une surface habitable d'environ 330 m<sup>2</sup>.

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN VITALIM N°3 se tiendra à huis clos le lundi 20 juillet 2020 à 18h ou en seconde convocation le mercredi 29 juillet 2020 à 9h30, si le quorum n'était pas atteint, au siège de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint-George à PARIS (75001).

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2019,
- Approbation des valeurs de la SCPI (valeur comptable : 427,44 €/part, valeur de réalisation : 401,26 €/part et valeur de reconstitution : 465,88 €/part),
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### FISCALITÉ

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, les réductions et les crédits d'impôt acquis au titre de 2019 conserveront toutes leur attractivité. Au titre du dispositif PINEL, la réduction d'impôt annuelle, sera versée pour la 1<sup>ère</sup> fois, en septembre de l'année N+1 suivant la souscription. A compter de l'année N+2 suivant la souscription, 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 DES CONDITIONS DE CESSIION 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%.

### 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.

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.**

### URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
10, rue du Chevalier Saint George – 75001 PARIS  
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49  
Email: [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

### 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 : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS



Urban Premium