



Urban Premium

URBAN VITALIM n°3

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Trimestriel d'Information n°13

Période analysée : 4^e trimestre 2022 // Période de validité : 1^{er} trimestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM N°3** 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 **Nice** ou **Metz** ont vu leur prix augmenter respectivement de 8,6% et 8,3% (source : Notaires de France).

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI a fait l'acquisition ce trimestre de son 13^e et dernier actif immobilier situé à **Albi – 7, rue Hippolyte Savary**. Un descriptif détaillé de cette acquisition vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

Avec cette dernière acquisition, la **SCPI Urban Vitalim N°3** est désormais intégralement investie.

Concernant les autres immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent normalement. Les prochains immeubles livrés sont prévus pour la fin du 1^{er} trimestre 2023 (**NICE Ribotti** et **SAINT-RAPHAEL Clocher**).

L'activité locative de votre SCPI sur ce 4^e trimestre a été marquée par 7 libérations et 9 relocations. Au 31 décembre 2022, 92 lots sont occupés sur les 94 lots que contient le patrimoine livré de la SCPI.

Enfin, votre **SCPI URBAN VITALIM N°3** procède au renouvellement des membres de son Conseil de Surveillance. Les modalités de candidature sont précisées à la rubrique « Renouvellement du Conseil de Surveillance » en page 2 de ce bulletin.

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

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre d'associés	1 067	1 067	1 067	1 068*	1 071*
Nombre de parts	80 097	138 548	138 548	138 548	138 548
Mouvements de parts	41 483	-	-	-	-
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	69 229 600	69 229 600	69 229 600	69 229 600	69 229 600

* L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e 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

Le 1^{er} acompte sur dividende de la SCPI, au titre du 4^e trimestre 2022, d'un montant de 0,10 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023. Cet acompte sur dividende est le produit des premiers loyers des immeubles livrés et du résultat comptable positif de votre SCPI.

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^{er} trimestre 2023

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022, votre **SCPI URBAN VITALIM N°3** a quittancé 180 304,72 € de loyers.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022 la **SCPI URBAN VITALIM N°3** est pleinement investie.

Votre SCPI est livrée de 94 lots (93 logements et 1 commerce) sur les 205 lots que compte votre SCPI, soit 45,9% du patrimoine.

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

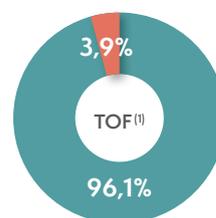
Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet www.urban-premium.com, onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

www.urban-premium.com

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 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 a débuté au 1^{er} semestre 2022. Au 31/12/2022 la SCPI URBAN VITALIM N°3 a été livrée de 6 immeubles sur les 13 actifs que compte à date son patrimoine.



● Locaux occupés
● Locaux vacants en recherche de locataires

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 94 lots (93 logements et 1 commerce) sur les 205 lots que comptent votre SCPI, soit 45,9% du patrimoine.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2022
Nancy (54) 40-44, av. de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	891 m ² et 74 m ² de terrasses et annexes	1 285 000 €	Intégralement loué
Marseille (13) 13, rue Haxo	30/12/2019	12 logements et 1 commerce	621 m ² (dont 107 m ² de surface commerciale et 11 m ² de balcons)	1 262 671 €	Intégralement loué
Narbonne (11) 9, rue Charras	30/12/2019	10 logements	529 m ² et 20 m ² de terrasses	320 000 €	8 lots loués
Cannes (06) 8, rue Milton	31/12/2019	11 logements et 4 parkings	536 m ² et 21 m ² de terrasses et balcons	1 970 000 €	Intégralement loué
Talence (33) 18, rue Henry Montherlant	31/12/2019 ⁽¹⁾	25 logements, 11 boxes et 14 parkings	638 m ² et 171 m ² de terrasses et balcons	2 672 976 €	Intégralement loué
Saint-Raphaël (83) 350, av. du Clocher de Fréjus	24/12/2020 ⁽²⁾	11 logements et 22 parkings ⁽⁴⁾	684 m ² et 323 m ² de terrasses et balcons	795 001 €	Rénovation en cours
Metz (57) 18, boulevard Paixhans	29/12/2020 ⁽³⁾	35 logements et 8 parkings	1 973 m ² et 217 m ² de terrasses et balcons	5 118 565 €	Rénovation en cours
Nice (06) 38, rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 206 m ² et 275 m ² de terrasses et balcons	2 420 500 €	Intégralement loué
Antibes (06) 17bis, chemin des Îles	26/10/2021	20 logements et 43 parkings	1 107 m ² et 1 042 m ² de terrasses et jardins	8 766 800 €	Rénovation en cours
Metz (57) 45, rue du Rabbïn Elie Bloch	23/02/2022	11 logements et 6 parkings	562 m ² et 179 m ² de terrasses et balcons	881 823 €	Rénovation en cours
Montauban (82) 47, rue de la République	23/02/2022	10 logements	757 m ² et 109 m ² terrasses et balcons	400 000 €	Rénovation en cours
Vichy (03) 3-4, Square Albert 1 ^{er}	25/02/2022	18 logements et 1 commerce	968 m ² (dont 61 m ² de surface commerciale) et 73 m ² terrasses et balcons	1 025 000 €	Rénovation en cours
Albi (81) 7, rue Savary	06/10/2022	6 logements et 3 parkings	332 m ² (dont 25 m ² de terrasses et balcons)	417 572 €	Rénovation en cours
TOTAL		203 logements 2 locaux commerciaux 11 boxes et 119 parkings	10 638 m² (dont 169 m² de locaux commerciaux) et 2 620 m² de terrasses et balcons	27 335 908 €	

(1) 21 logements, 11 boxes et 10 parkings ont été acquis le 11/02/2020 pour une surface habitable d'environ 551 m² et 114 m² de terrasses et jardins.

(2) 3 logements et 7 parkings ont été acquis le 25/02/2021 pour une surface habitable d'environ 247 m² et 11 m² de terrasses et balcons.

(3) 13 logements et 3 parkings ont été acquis le 29/01/2021 pour une surface habitable d'environ 762 m² et 139 m² de terrasses et balcons. (4) Droits réels immobiliers.

FOCUS ACQUISITION



ALBI (81) – 7, rue Savary

Le 06/10/2022, votre SCPI a fait l'acquisition de lots d'une copropriété à rénover située sur un emplacement privilégié du centre-ville d'ALBI, à proximité du jardin National. L'immeuble bénéficie d'une façade à l'architecture soignée présentant des reliefs en briques albigeoise et des voûtes. Le projet prévoit l'aménagement et la réhabilitation de 6 logements allant du studio au T4, d'une surface totale de 332 m², des jardins privatifs et 3 parkings.

■ Arbitrage.

Néant

■ Renouvellement du conseil de surveillance.

Conformément aux statuts de la SCPI URBAN VITALIM N°3 et à la directive AIFM entrée en vigueur le 22/07/2014, la totalité des membres du Conseil de Surveillance sera renouvelée à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, devant statuer sur les comptes de l'exercice 2022. Pour ce faire, 7 à 8 postes sont à pourvoir. Le dépôt des candidatures se clôturera le 31 mars 2023. Si vous souhaitez vous présenter, il vous suffit de nous adresser le formulaire de candidature, joint à ce bulletin, accompagné d'un curriculum vitae avant le 31 mars 2023.

■ 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 garantit pas la vente 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^È 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.

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°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
www.urban-premium.com