



Urban Premium

URBAN VITALIM

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL

Bulletin Semestriel d'Information n°24

Période analysée : 1^{er} semestre 2022 // Période de validité : 2^e semestre 2022

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.

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 voté par correspondance.

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

Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI, le 1^{er} semestre 2022 a été marqué par l'absence de libération et la relocation d'un appartement sur le patrimoine de votre SCPI. A la fin du 1^{er} semestre 2022, l'ensemble du patrimoine livré est loué. D'autre part, **le taux d'occupation financier sur le semestre s'établit à 95,4 %**.

Par ailleurs, les travaux de transformation du commerce de l'immeuble se poursuivent situé à Nancy – 7 rue de la Salle, se poursuivent. Sa livraison est prévue au cours du 2^e semestre 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.

Stanislas MARTIN
Gérant Immobilier

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	30/06/2022
Nombre d'associés	506	510	511*
Nombre de parts	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

*Variation du nombre d'associés à la suite de l'enregistrement de successions.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} semestre 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 1^{er} trimestre 2022, d'un montant brut de 1,55 €/part vous a été versé en date du 30 avril 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 2^e trimestre 2022, d'un montant brut de 1,55 €/part vous a été versé en date du 29 juillet 2022.

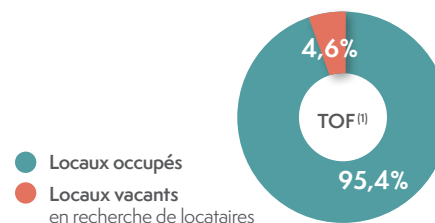
Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'octobre 2022 au titre du 3^e trimestre 2022.

LOYERS QUITTANCES

Sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, votre SCPI URBAN VITALIM a quittancé 300 291,16 € de loyer.

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.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet, 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

PATRIMOINE DE LA SCPI

Au 30 juin 2022, la SCPI URBAN VITALIM est pleinement investie.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition foncier hors droit ou prix VEFA	Situation locative au 30/06/2022
Toulon (83) 16, rue Peiresc	16/12/2016	12 logements 1 commerce	520 m ² (dont 94 m ² de commerce) et 21 m ² de balcons	970 000 €	Intégralement loué
Bordeaux (33) 19/21, rue Paul Louis Lande	25/04/2016	11 logements 8 parkings	820 m ² et 475 m ² d'annexes composées de jardins privatifs et terrasses	5 198 113 €	Intégralement loué
Nancy (54) 7, rue de la Salle	03/12/2015	7 logements 1 commerce ⁽¹⁾ et 3 parkings ⁽²⁾	544 m ² (dont 174 m ² de commerce) et 28 m ² de terrasses et 33 m ² de surfaces < 1,8 m de hauteur	475 184 €	1 commerce en cours de travaux
Caen (14) 17, Avenue du 6 Juin	28/02/2017	13 logements 1 commerce 2 parkings	1 476 m ² (dont 622 m ² de commerce) et 37 m ² de balcons	2 280 000 €	Intégralement loué
Bordeaux (33) 35/37, rue Gouffrand	30/03/2017	9 logements 11 parkings	623 m ² et 125 m ² d'annexes composées de terrasses	1 199 900 €	Intégralement loué
Toulon (83) 5, rue Hoche	13/12/2017	18 logements	1 075 m ² et 254 m ² de terrasses	1 300 000 €	Intégralement loué
Chartres (28) 38, rue Brossolette	29/12/2017 ⁽³⁾	6 logements 7 parkings	369 m ²	1 600 459 €	Intégralement loué
TOTAL		76 logements 3 commerces 28 parkings	5 427 m² (dont 890 m² de commerces) et 940 m² de terrasses et jardins privatifs et 33 m² de surfaces < 1,8 m de hauteur	13 023 656 €	75 lots loués 1 commerce en cours de travaux

(1) - Le commerce est en cours de transformation en trois logements.

(1) - Parkings acquis en amodiation.

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

■ Arbitrage. Néant

■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN VITALIM s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin 2022, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

Les résolutions ci-dessous ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant votés par correspondance.

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 (432,32 €/part), de réalisation (423,08 €/part) et de reconstitution de la société (513,41 €/part),
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement des membres du Conseil de Surveillance,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée générale extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII 2. B) des statuts de la Société,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Ainsi, l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel 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°-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 détenues par la SCPI.

■ **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^E 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.

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

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
www.urban-premium.com