



Urban Premium

# URBAN VITALIM N°3

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL DENORMANDIE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021



### Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le 7<sup>e</sup> bulletin d'information de votre SCPI.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2020 de votre SCPI URBAN VITALIM N°3. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue à huis clos et en seconde convocation le mardi 29 juin, toutes les résolutions proposées ont été adoptées à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance. Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Ordinaire au verso de ce bulletin.

Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°3 est actuellement ouverte à la souscription. Le montant total des capitaux collectés au 30 juin 2021 s'élève à 43 297 600 € (prime d'émission incluse).

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN VITALIM N°3 a fait l'acquisition ce trimestre de son 8<sup>e</sup> actif immobilier situé à **NICE (06) – 38 rue Ribotti**. Après rénovation, cet ancien immeuble de bureau devrait ac-

cueillir 19 logements, qui auront pour la majorité des espaces extérieur (balcons et terrasses). Un descriptif détaillé de cette acquisition vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

Ce trimestre a été marqué par la libération et la relocation de 3 logements et parkings au sein de l'immeuble situé à Talence. Au 30/06/2021, les 25 logements livrés de l'ensemble immobilier situé à **TALENCE (33) – 18 rue de Montherlant** sont loués.

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 en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

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

Boris MARTIN  
Gérant immobilier

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

FORME JURIDIQUE	SCPI à capital fixe
DATE D'IMMATRICULATION	25/04/2019
N° RCS	Paris 850319393
DATE D'EXPIRATION	24/04/2034
DURÉE DE VIE	15 ans
CAPITAL STATUTAIRE	760 128 euros
VISA AMF	n°19-07 du 26/04/2019
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021
Nombre d'associés	306	581	619	671
Nombre de parts	37 610	75 269	80 097	86 684
Mouvements de parts	37 610	37 659	4 828	6 587
Capital social en euros	16 097 080	37 590 100	40 004 100	43 297 600
Prime d'émission en euros	2 663 520	5 374 968	5 722 584	6 196 848
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 760 600	32 215 132	34 281 516	43 297 600

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2019	Exercice 2020	1 <sup>er</sup> Trimestre 2021	2 <sup>e</sup> Trimestre 2021
Emission de parts nouvelles	37 610	37 659	4 828	6 587
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

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.

### 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€

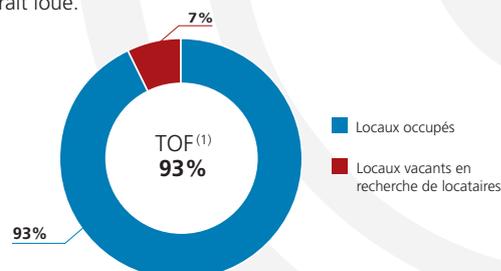
Valeur nominale:	428€
Prime d'émission:	72€
Prix de souscription:	500€

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 2021.

### 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 loué.



<sup>(1)</sup> Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation et de commerce livrés de votre SCPI. Au 30/06/2021, la SCPI URBAN VITALIM N°3 est livrée de son premier immeuble situé à Talence – 18 rue de Montherlant.

### ARBITRAGES

Néant

## 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 30/06/2021
NANCY (54) 40-44 avenue de Boufflers	30/12/2019	15 logements et 15 parkings	871 m <sup>2</sup> et 64 m <sup>2</sup> de terrasses	1 200 000 €	Rénovation en cours
MARSEILLE (13) 13 rue Haxo	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 (11) 9 rue Charras	30/12/2019	10 logements	498 m <sup>2</sup> et 8 m <sup>2</sup> de terrasses	320 000 €	Rénovation en cours
CANNES (06) 8 rue Milton	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 (33) 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 €	Intégralement loué
SAINT RAPHAEL (83) 350 avenue 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
METZ (57) 18 boulevard Paixhans	29/12/2020 <sup>(3)</sup>	35 logements et 8 parkings	1 904 m <sup>2</sup> et 190 m <sup>2</sup> de terrasses et balcons	5 118 565 €	Rénovation en cours
NICE (06) 38 rue Ribotti	04/05/2021	19 logements et 2 parkings	1 197 m <sup>2</sup> et 252 de terrasses et balcons	2 400 000 €	Rénovation en cours
<b>TOTAL</b>		<b>138 logements, 1 local commercial, 11 boxes et 64 parkings</b>	<b>6 988 m<sup>2</sup> (dont 102 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 12 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales) et 1 029 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons</b>	<b>15 696 542 €</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 ACQUISITION



### NICE (06)

La SCPI URBAN VITALIM N°3 a fait l'acquisition de son 8ème actif immobilier, le 4 mai 2021. Cet ancien immeuble de bureau est situé au 38 rue Ribotti à NICE (06). L'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié à mi-chemin entre le port et la Vieille Ville de Nice, proche de toutes les commodités (écoles, commerces et services). Le projet consiste en la transformation des bureaux en 19 logements allant du T2 au T3 bis pour une surface habitable estimée de 1 197 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux. Les logements bénéficieront majoritairement d'espaces extérieurs (terrasses et/ou balcons) pour une surface totale estimée de plus de 250 m<sup>2</sup>. Deux emplacements de stationnement compléteront l'offre.

## OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT



### ANTIBES (06)

Entre Nice et Cannes, Antibes Juan-les-Pins offre la qualité de vie incomparable d'une ville illuminée par le soleil 300 jours par an. Il est actuellement étudié un actif situé en hyper centre-ville à proximité de la plage, des commerces et de la gare. Il s'agit d'une résidence sécurisée de standing comprenant 20 appartements allant du T2 au T3 pour une surface habitable d'environ 1 090 m<sup>2</sup>. Tous les logements bénéficieront d'espaces extérieurs (jardins, grands balcons ou terrasses) ainsi que de places de parking. Le projet d'investissement est proposé en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

## INFORMATIONS

### VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI URBAN VITALIM N°3 s'est tenue à huis clos en deuxième convocation le mardi 29 juin 2021 à 14h30, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

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

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020,
- 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 2020,
- Approbation des valeurs comptable (425,45 €/part), de réalisation (400,38 €/part) et de reconstitution (471,12 €/part) de la société,
- Indemnité 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 conserveront toutes leur attractivité. Au titre du dispositif PINEL, la réduction d'impôt annuelle, sera versée pour la 1ère 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 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 : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS