



Gagner votre confiance,
c'est vous offrir des opportunités de
placements immobiliers aisément accessibles.



Ils soutiennent pierrepapier.fr | Newsletter

Accueil Actualités SCPI OPC I SIC SICAV

Urban Premium lance la commercialisation de la première SCPI Pinel

Publié le 28 mai 2015



La SCPI Urban Vitalim ouvre le bal des créations de SCPI Pinel dédiées au logement intermédiaire. Elle se distingue par des investissements privilégiant les centres-villes des métropoles de province, le plus souvent lors d'opération de réhabilitation d'immeubles anciens. Elle opte pour une durée de 12 années de location des logements acquis, ouvrant droit à une réduction de 21 % du montant des souscriptions.

C'est aujourd'hui vendredi 29 mai que débute l'ouverture des souscriptions de la SCPI Urban Vitalim, lancée par la société de gestion Urban Premium. Franck Temim, son président, explique le choix du nom de cette première SCPI Pinel qui traduit son adhésion à la vitalité de l'immobilier de centre-ville des métropoles régionales. En effet, ce nouveau fonds s'inscrit dans l'ADN de la société de gestion qui demeure les opérations de réhabilitation en centre-ville avec une position de premier plan dans l'utilisation des dispositifs Malraux et de déficit foncier.

Comme ses grandes sœurs, Urban Vitalim entend toujours privilégier la réhabilitation d'immeubles d'habitation situés en centre-ville dans des métropoles régionales. Franck Temim indique avoir commencé à cibler des opportunités d'investissement à Bordeaux, Montpellier Aix-en-Provence, Nancy et Caen. De quoi se distinguer de ses concurrents qui viseront sans doute des programmes neufs en grande périphérie de Paris. La SCPI Urban Vitalim élargit son périmètre d'investissement à des opérations de transformation de bureaux en logements, souvent dans des immeubles initialement construits avec une vocation résidentielle, qui après avoir été occupés par des activités tertiaires, ne correspondent plus aux attentes de leurs utilisateurs et du marché de bureaux. Enfin, à la marge, Urban Vitalim ne s'interdit pas des opérations dans le neuf, construit ou en VEFA.

La société de gestion anticipe une collecte d'une quinzaine de millions d'euros. La première augmentation de capital qui court jusqu'au 27 mai 2016 (sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date), vise à la création de 30 770 nouvelles parts afin de porter le capital social de 760 128 euros à 13 929 688 euros. Compte tenu du nominal de 428 euros par part et d'une prime d'émission de 72 euros, cette opération peut permettre une collecte de 16,3 millions d'euros. Avec la faculté d'accroître l'émission de 30 % de titres supplémentaire à l'issue de la première augmentation de capital, la collecte pourrait dépasser les 20 millions d'euros. Cependant, Urban Gestion estime que si la demande est au rendez-vous pour ce produit, elle pourrait procéder à une seconde augmentation de capital. Pour mémoire, Urban Premium avait collecté, alors que la société de gestion débutait son activité, près de 20 millions d'euros sur une SCPI du régime Scellier.

La société de gestion qui s'était abstenue d'intervenir dans le dispositif Duflot estime que les modifications apportées par le dispositif Pinel offre un cadre favorable à son métier qui consiste à participer à la revitalisation des centres-villes. Le dispositif Pinel a intégré la possibilité de réhabiliter de l'immobilier ancien, ce que ne prévoyait pas son prédécesseur. A cela s'ajoute une extension des zones où le dispositif est opérant, ainsi que le relèvement des plafonds de ressources des locataires et des loyers autorisés. Enfin, la réduction d'impôts est cette fois calculée sur la totalité de la souscription et non plus sur 95 % comme dans le Duflot.

La SCPI Urban Vitalim a opté pour une durée de location de 12 années, qui ouvrira droit à une réduction de 21 % du montant investi par les souscripteurs dans la limite du plafond des niches fiscales de 300 000 euros par an. La date d'expiration de la SCPI est fixée au 23 avril 2030 compte tenu du temps nécessaire pour acquérir et mettre en location les logements, puis à l'issue de la période obligatoire (12 ans) de location pour les revendre.

Franck Temim explique que la promesse faite aux souscripteurs repose sur un rendement des parts de 2,1 à 2,3 % par an, issu des loyers encaissés. A cela s'ajouteront les effets de revalorisation du marché immobilier résidentiel lors de la vente des logements. Mais il faut bien entendu prendre en compte la réduction d'impôts à l'entrée pour se faire une idée du taux de rendement interne global de cet investissement.

Comme toujours pour les SCPI, les frais de souscription sont compris dans le prix des parts. La commission de souscription de 12% (soit 60 euros TTC) est prélevée sur la prime d'émission. Le minimum de souscription est fixé à 10 parts.

pierrepapier.fr

Partager :



Articles En Rapport

1. [Urban Premium prépare une SCPI Pinel](#)
2. [Le centre-ville c'est l'ADN d'Urban Premium](#)
3. [Urban Premium lance sa nouvelle SCPI de déficit foncier](#)

Recherche



d'information gratuit sur les SCPI, OPCI, SIC, OPCVM et trackers immobiliers. L'actualité financière et boursière du secteur. Les bons plans pour réussir ses investissements immobiliers, se constituer une épargne retraite, augmenter ses revenus, doper les performances de son assurance vie, défiscaliser, etc.

© 2015 PierrePapier.fr | Mentions légales