



Urban Premium

# URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

## Bulletin Trimestriel d'Information n°6

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2024 // Période de validité : 2<sup>e</sup> trimestre 2024

### ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN VITALIM N°4**, vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 400 000 €. Au 31 mars 2024, le montant des capitaux collectés s'élève à 33 827 000 €.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 a fait l'acquisition ce trimestre d'actifs immobiliers respectivement situés à Honfleur (14) et à Metz (57). Par ailleurs, des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans les sections « FOCUS ACQUISITION » et « OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT ».

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans les délais prévus par la maîtrise d'ouvrage.

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

**Guillaume GRAFTIAUX,**  
Gérant Immobilier

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**  
SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**  
18/05/2022
- **N° RCS**  
Paris 913 689 865
- **Date d'expiration**  
17/05/2037
- **Durée de vie**  
15 ans
- **Capital social statutaire**  
56 270 060 euros
- **Capital social**  
760 060 euros
- **Visa AMF n°22-06**  
du 03/06/2022
- **Société de Gestion**  
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**  
GP-10000021  
du 08/06/2010

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
Nombre d'associés	290	544	550
Nombre de parts	34 945	66 943	67 743
Mouvements de parts	34 945	31 998	800
Capital social en euros	14 921 515	28 584 661	28 926 261
Prime d'émission en euros	2 506 485	4 842 339	4 900 739
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	33 427 000	33 827 000

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Émission parts nouvelles	34 945	31 998	800
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

Les loyers permettant une distribution de dividende par la SCPI URBAN VITALIM N°4 ne devraient commencer à être perçus qu'à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 et premier trimestre 2023.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2025.

### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN VITALIM N°4 a reçu le visa n°22-06 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 3 juin 2022.

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

Valeur nominale : ..... 427 €

Prime d'émission : ..... 73 €

Prix de souscription : ..... 500 €

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

La souscription se clôturera le 31 décembre 2024.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2024, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 est en cours de constitution.

### 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.

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/03/2024
<b>Menton (06)</b> 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 lots 13 stationnements	717 m <sup>2</sup> et 178 m <sup>2</sup> de terrasse	5 546 288 €	Intégralement loué
<b>Troyes (10)</b> 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 25 stationnements	1 588 m <sup>2</sup> , 15 m <sup>2</sup> de jardins et 138 m <sup>2</sup> de terrasses/balcons	1 700 000 €	En cours de rénovation
<b>Vichy (03)</b> Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18 logements	885 m <sup>2</sup> , 91 m <sup>2</sup> de jardins et 18 m <sup>2</sup> de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €	En cours de rénovation
<b>Narbonne (11)</b> 14, rue du Capitole	04/07/2023	22 logements 6 stationnements	921 m <sup>2</sup>	932 607 €	En cours de rénovation
<b>Chatou (78)</b> 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	3 logements <sup>(1)</sup> 3 stationnements	269 m <sup>2</sup> et 336 m <sup>2</sup> de jardins	434 237 €	En cours de rénovation
<b>Honfleur (14)</b> 22, rue de la République	27/12/2023 <sup>(2)</sup>	7 logements <sup>(1)</sup> 3 stationnements	211 m <sup>2</sup>	330 416 €	En cours de rénovation
<b>Metz (57)</b> 45, rue Elie Bloch	27/02/2024	4 logements 4 stationnements	274 m <sup>2</sup> et 84 m <sup>2</sup> de balcon	1 402 626 €	Vente achevée Location en cours
<b>TOTAL</b>		<b>92 logements</b> <b>54 stationnements</b>	<b>5 102 m<sup>2</sup></b> <b>et 404 m<sup>2</sup> de surfaces annexes</b>	<b>11 138 769 €</b>	

(1) - Droits réels immobiliers.

(2) - Acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 3 logements et 1 parking supplémentaire le 15/02/2024 pour une surface habitable d'environ 238 m<sup>2</sup>.

## FOCUS ACQUISITION



### HONFLEUR (14) – 22, rue de la République

Date d'acquisition : 15 février 2024

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier (usufruit) de 3 appartements et de 1 stationnements complémentaires (4 appartements acquis en 2023) au sein d'un belle copropriété.

Le projet consiste en la rénovation de 3 logements (T2, T3 et T4).



### METZ (57) – 45, rue Elie Bloch

Date d'acquisition : 27 février 2024

La SCPI a acquis 4 logements achevés avec stationnement dans une belle résidence rénovée. Chaque logement est un T3 d'au moins 67 m<sup>2</sup> et disposant d'un balcon de 16 m<sup>2</sup>. La surface habitable totale est de 274,16 m<sup>2</sup> et la superficie des balcons est de 84,40 m<sup>2</sup>.

Diagnosics de performance énergétique : 1 B et 3 C.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### PAU (64)

Préfecture du département Pyrénées-Atlantiques (région Nouvelle Aquitaine) et capitale historique du Béarn, Pau est une ville de 77 000 habitants, situé à 200 km de Toulouse et Bordeaux.

L'actif étudié se compose de deux immeubles patrimoniaux situés à proximité du Château de Pau et de la gare. Le quartier bénéficie depuis juin 2022 d'un programme de travaux de réaménagement des espaces publics de la Ville, visant à restaurer la valeur patrimoniale du site : Château de Pau, Tour de la Monnaie, canaux.

Après travaux, il pourrait disposer d'une vingtaine d'appartements pour une surface habitable estimée d'environ 1 100 m<sup>2</sup>.

### ■ Arbitrage.

Néant

### ■ Classification de la SCPI Urban Vitalim n°4 en article 8 du règlement SFDR (disclosure).

La SCPI vise ainsi une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu. Ainsi, les immeubles anciens acquis par la SCPI feront l'objet de travaux de réhabilitation, d'amélioration ou de transformation. L'objectif des notes DPE pour le patrimoine de la SCPI sera après travaux à minima D avec une médiane à C. Les notes DPE retenues sont celles des lots privatifs (appartements) composant les immeubles. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à D à minima et d'avoir majoritairement un nombre de lots à la note C et cela pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Pour les immeubles acquis neufs ou achevés Urban Premium s'assurera que les DPE des lots composant ces immeubles soit à D à minima et d'avoir majoritairement un nombre de lots à la note C. Exemple : la SCPI est propriétaire de 10 immeubles composés de 100 lots à usage d'habitation, le nombre minimum de lots portant une note C sera de 50 et les autres lots porteront une note à minima D.

### ■ 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-DENORMANDIE, 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 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 %.

**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](http://www.urban-premium.com) et à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine habituel.



Urban Premium

### URBAN VITALIM N°4

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe  
« Pinel-Denormandie » ayant reçu le visa n°22-06  
de l'AMF en date du 03/06/2022

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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)