



Urban Premium

URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°2

Période analysée : 1^{er} trimestre 2023 // Période de validité : 2^e trimestre 2023

ÉDITO

Chers associés,

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

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 est actuellement ouverte à la souscription. Sur le 1^{er} trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 1949 000 €. Au 31 mars 2023, le montant des capitaux collectés s'élève à 19 377 000 €.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 a fait l'acquisition ce trimestre de 2 actifs immobiliers respectivement situés à Troyes (10) - 4 à 6, boulevard Victor Hugo et Vichy (03) - Place de la Source de l'Hôpital. Un descriptif de ces acquisitions vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin. Par ailleurs, des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI. De plus, les travaux se poursuivent dans les délais d'exécution prévus par la maîtrise d'ouvrage.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4, lancée en juin 2022, a été souscrite auprès du public pour un montant de plus de 16,5 millions de collecte. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'élève à 17 428 000 €.

La souscription reste ouverte en 2023 et se clôturera le 31 décembre 2023.

Dans le cadre de notre stratégie de digitalisation et de rationalisation des coûts de la SCPI, vous allez recevoir par courrier ou par mail, une information vous permettant d'activer votre espace en ligne sur notre site internet www.urban-premium.com. Vous retrouverez notamment au sein de votre espace (rubrique Mon coffre-fort), l'information fiscale de votre investissement, adressée également par courrier dans le courant du mois d'avril.

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

Guillaume GRAFTIAUX
Gérant Immobilier

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2022	31/03/2023
Nombre d'associés	290	319
Nombre de parts	34 945	38 843
Mouvements de parts	34 945	3 898
Capital social en euros	14 921 515	16 585 961
Prime d'émission en euros	2 506 485	2 791 039
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	19 377 000

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	1 ^{er} trimestre 2023
Émission parts nouvelles	34 945	3 898
Ordres de vente en attente	-	-
Transactions hors marché*	-	-

* Nombre de parts.

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN VITALIM N°4 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 1^{er} semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2022.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2nd 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 2023.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 est en cours de constitution.

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

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

PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m ²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/03/2023
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 lots 13 stationnements	729 m ² et 123 m ² de terrasse	5 546 288 €	En cours de rénovation
Troyes (10) 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 25 stationnements	1 588m ² , 15 m ² de jardins et 138 m ² de terrasses/balcons	1 700 000 €	Travaux à venir
Vichy (03) Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18 logements	864m ² , 93 m ² de jardins et 14m ² de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €	Travaux à venir
TOTAL		56 logements 38 stationnements	3 174 m² et 383 m² de surfaces annexes	8 038 883€	

FOCUS ACQUISITION



TROYES (10) – 4 à 6, boulevard Victor Hugo

Date d'acquisition : 13 janvier 2023

La SCPI a acquis l'ancienne Banque de France de la ville d'Auxerre. L'immeuble, situé entre la gare SCNF et les rues commerçantes du centre-ville, dispose de nombreux éléments architecturaux à mettre en valeur et d'un parc arboré.

Le projet de rénovation prévoit l'aménagement de 25 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de près de 1 600m². Chaque logement devrait disposer à terme d'un stationnement.



VICHY (03) – Place de la Source de l'Hôpital

Date d'acquisition : 24 février 2023

L'acquisition porte sur deux bâtiments au sein d'un ensemble immobilier situé sur la place de la Source qui abrite notamment le Palais des Congrès. L'ensemble s'articule autour d'une cour partagée.

Le projet de rénovation prévoit l'aménagement de 18 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de plus de 850m². 4 logements bénéficieront d'un jardin privatif.

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



NARBONNE (11)

Commune Française située dans le département de l'Aube, en région Occitanie, l'aire urbaine de Narbonne compte plus de 90 000 habitants. Traversée par le Canal de la Robine (classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1996), Narbonne possède également d'autres sites naturels classés. Son centre urbain garde également la trace de nombreux siècles d'histoire ce qui en fait un environnement particulièrement touristique.

L'actif immobilier étudié est une ancienne école entre la gare SCNF et le centre-ville commerçant.

Après travaux, il pourrait disposer d'une vingtaine d'appartements pour une surface habitable estimée d'environ 900 m².

■ 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 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
www.urban-premium.com