



Urban Premium

# URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

## Bulletin Trimestriel d'Information n°1

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 // Période de validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### ÉDITO

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier bulletin d'information de votre SCPI. Celui-ci vous permettra de suivre de manière régulière les évolutions de votre investissement.

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par une montée de l'inflation et des tensions liées à la guerre en Ukraine. En effet, selon l'INSEE, les indicateurs se sont montrés favorables avec un taux de croissance du PIB qui a atteint un niveau de 2,6%, témoignant de la résilience de l'économie française ; et un taux de chômage observé cette année ayant atteint un niveau historiquement bas à 7,3%, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021. Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie, à un niveau d'environ 6%, soutenue par les augmentations du coût de l'énergie. Les projections de l'INSEE sont néanmoins rassurantes quant au fait que l'inflation devrait rester contenue à ce niveau au cours de l'année 2023.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume des ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche du sommet historique de 2021 (1,1 million contre 1,2 millions de transactions). La hausse des prix enclenchée en 2020 s'est poursuivie sur l'année 2022, le prix des logements anciens a augmenté de 6,8%.

Concernant plus particulièrement l'actualité récente de votre SCPI, l'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4, lancée le 30 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.

Ce 4<sup>e</sup> trimestre a été marqué par la première acquisition d'actif immobilier de la SCPI. Un descriptif détaillé de cette acquisition vous est présenté dans la section FOCUS ACQUISITION du présent bulletin.

Des opportunités d'investissement sont en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

Nous profitons de ce bulletin d'information pour vous adresser nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2023 et vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant Immobilier

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

- **Forme juridique**  
SCPI à capital fixe
- **Date d'immatriculation**  
15/05/2022
- **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
Nombre d'associés	290
Nombre de parts	34 945
Mouvements de parts	34 945
Capital social en euros	14 851 625
Prime d'émission en euros	2 576 375
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022
Émission parts nouvelles	34 945
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<sup>er</sup> semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2022.

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 2023.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, 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 31/12/2022
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 lots	729 m <sup>2</sup> et 123 m <sup>2</sup> de terrasse	5 546 288 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>13 logements</b>	<b>729 m<sup>2</sup> (dont 123 m<sup>2</sup> de terrasse)</b>	<b>5 546 288 €</b>	

## FOCUS ACQUISITION



### MENTON (06) – 483, avenue de l'Oliveraie

Date d'acquisition : 27 décembre 2022

L'acquisition a porté sur des lots d'une copropriété en cours de rénovation. L'immeuble est idéalement situé dans un quartier résidentiel à proximité de la gare TER de Menton. Le projet prévoit la rénovation de 13 logements de 2 ou 3 pièces pour environ 729 m<sup>2</sup> habitables. L'ensemble des appartements disposera de sa place de stationnement ainsi que d'un extérieur. Il a été réalisé des diagnostics de performance énergétique sur l'ensemble des logements de l'immeuble. Douze logements affichent un DPE à C et un logement un DPE à D.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### VICHY (03)

Vichy est renommée pour ses cures thermales faisant de celle-ci une destination touristique prisée. Son économie capitalise sur la présence des sources d'eaux « Vichy Célestins » et « Saint-Yorre » et est également présente dans le secteur de la santé et de la beauté. Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, Vichy préserve ainsi le formidable patrimoine de la ville et valorise son Histoire dans sa totalité et dans toute sa richesse. Cet îlot d'immeubles, constitué de 4 bâtiments s'élevant autour d'une cour intérieure faisant office d'allée privative, se situe dans le centre-ville de Vichy. Après la finalisation des travaux, les quatre immeubles disposeront de plus de 30 lots d'habitation pour une surface estimée de l'ordre de 1500 m<sup>2</sup>.



### TROYES (10)

La ville de Troyes possède un patrimoine d'exception constitué notamment de magnifiques maisons colorées à pans de bois, d'hôtels particuliers du XVI<sup>e</sup> siècle, de ruelles étroites, de cours intérieures et de somptueuses églises. La ville a entamé dans les années 1970 un travail de restauration de son patrimoine et une mue de son économie. L'actif a été construit par la Banque de France, s'élevant sur trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, allant du T1 au T4 pour une surface de 1600 m<sup>2</sup>. Le bien possède tous les éléments patrimoniaux de l'époque : façades brique pierres avec ornements, grilles extérieures, perrons, parc arboré et de nombreuses menuiseries. Chaque lot dispose également de sa propre cave. Cette ancienne banque bénéficie d'un emplacement favorable, dû à sa proximité immédiate avec le centre-ville de Troyes et de sa gare ferroviaire.

#### ■ Arbitrage.

Néant

#### ■ 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 1<sup>ère</sup> 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)