



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

• SCPI RÉSIDENTIELLE •

SCPI URBAN
VITALIM n°4

• SCPI PINEL •

Fiche produit souscriptions 2022

SCPI PINEL

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

1 Fiscalité

- Réduction d'impôt de 21 % du montant de la souscription étalée sur 12 ans, dès l'année de souscription
- Impact immédiat sur les revenus 2022, dans le cadre de souscriptions effectuées en 2022
- En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové (sauf à perdre l'avantage fiscal)

2 Objectifs

- Réduire tout ou partie de l'imposition sur le revenu sur 12 années
- Constitution d'un patrimoine immobilier de qualité à long terme (en l'absence probable de marché secondaire, durée de blocage de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société, 15 ans et 1 an, soit la période de revente estimée)
- Versements de revenus réguliers

3 Particularités

- 100 % des immeubles seront acquis en centre-ville
- Marché secondaire très restreint

Politique d'investissement

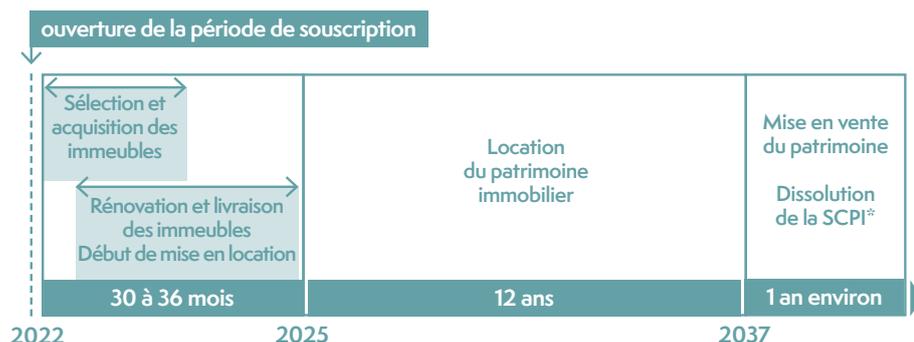
La **SCPI Urban Vitalim n°4** a pour stratégie l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif en centre-ville constitué :

- d'immeubles d'**habitation anciens à rénové**
- d'immeubles de **bureaux à transformer en logements**
- d'immeubles d'**habitation neufs ou en VEFA** en centre-ville
- d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (dispositif Pinel - Denormandie ancien)

Facteurs de risques

- Il s'agit d'un placement à long terme, le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la liquidation.
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital.
- La liquidité du placement sera très limitée ; le marché secondaire sera probablement inexistant.
- La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la **SCPI Urban Vitalim n°4**, pour compléter le financement de ses investissements, dans la limite d'un montant maximal d'un million d'euros qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI.
- Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.
- Le montant du capital à percevoir, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la **SCPI Urban Vitalim n°4**, n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement.
- Il est rappelé que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et plus-values) est susceptible d'évoluer au cours de la période d'investissement.

Déroulement de l'investissement



*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale des associés.

Fiscalité de l'investissement

Pour les souscriptions réalisées en 2022, la réduction d'impôt égale à 21 % du montant de la souscription sur 12 ans se répartit de la manière suivante :

- 18 % répartis également sur les 9 premières années
- 3 % répartis également sur les 3 dernières années

dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an.

Cette réduction d'impôt se calcule sur 100 % du montant de la souscription. Étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 €.

En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à **conserver ses parts pendant 12 ans** à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové sauf à perdre l'avantage fiscal (durée de blocage : 16 ans), sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

Dans l'hypothèse d'une plus-value à la revente du patrimoine de la SCPI, en l'état du droit et de la doctrine actuellement applicable et dans le cadre particulier du dispositif « PINEL », les modalités de calcul de la plus-value immobilière sont identiques et ne diffèrent pas que l'investissement porte sur l'acquisition d'un bien neuf en VEFA ou qu'il porte sur l'achat d'un bien existant à réhabiliter ou à transformer en logements.

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 Vitalim n°4 : comment souscrire ?

L'ensemble des documents de souscription est disponible sur « l'espace partenaires » du site www.urban-premium.com ou sur simple demande.

Pièces à remettre à la société de gestion

- Questionnaire d'entrée en relation
- Original du bulletin de souscription
- Relevé d'Identité Bancaire (pour le versement des revenus)
- Copie recto-verso de la Carte Nationale d'Identité en cours de validité ou du passeport du ou des souscripteurs ou du représentant légal
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Pièces complémentaires pour les personnes morales : K-bis (de moins de 3 mois), statuts certifiés conformes et pièce(s) d'identité du/des gérant(s), document relatif au bénéficiaire effectif

Le cas échéant

- Justificatif d'origine des fonds
- Attestation pour les souscripteurs de + 75 ans

Mode de règlement

- Chèque à l'ordre de la SCPI Urban Vitalim n°4
- Virement bancaire sur le compte de la SCPI Urban Vitalim n°4
- Prélèvement par mandat SEPA (dans ce cas joindre le RIB du compte à prélever)



Nos SCPI Pinel en quelques chiffres

L'expérience
Urban Premium

- 3 SCPI : Urban Vitalim N° 1, 2 et 3
- Plus de 170 M€ d'euros collectés sur 7 années
- Près de 2 700 associés
- 27 immeubles en centre-ville (Bordeaux, Nice, Cannes, Metz, Toulon...)

Exemple : souscription réalisée en 2022

Pour une souscription de 50 000 euros soit 100 parts, la réduction d'impôt sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année de revenus	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTAL
Taux de réduction d'impôt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	21%
Montant de la réduction d'impôt	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	500 €	500 €	500 €	10 500 €
	Réduction d'impôt cumulée de 9 000 €									Réduction d'impôt cumulée de 1 500 €			10 500 €

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019, la réduction d'impôt Pinel sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage. La réduction d'impôt Pinel bénéficie du système de l'avance de 60 %.



Nos investissements Pinel en France



Tableau récapitulatif : Urban Vitalim n°4

Caractéristiques générales	Dispositif fiscal	Pinel
	Nom de la SCPI	Urban Vitalim n°4
	VISA AMF	Visa AMF n°22-06 en date du 03/06/2022
	Société de gestion	Urban Premium
	Zone urbaine	Cœur de villes éligibles au dispositif Pinel et Denormandie ancien
	Typologie d'immeubles	Immeubles d'habitation anciens à réhabiliter Immeubles de bureaux à transformer Immeubles neufs ou en VEFA Immeubles éligibles au dispositif Pinel Denormandie ancien
Fiscalité	Fiscalité concernée	Revenu Global (IR)
	Efficacité fiscale cible	21 % ⁽¹⁾ du montant de la souscription étalés sur 12 ans
	Plafond des niches fiscales	Soumis au plafond de 10 000 € annuel
	Mécanisme	2 % du montant de la souscription sur les revenus de 2022 à 2030 1 % du montant de la souscription sur les revenus de 2031 à 2033
	Clientèle cible	Stratégie de réduction d'impôt durable sur un moyen terme de 15 ans
	Démarrage de la réduction d'impôt	Dès l'année de souscription
	Assistance juridique et fiscale	Oui
	Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové
Conditions de souscription	Prix de la part	500 €
	Valeur nominale de la part	427 €
	Prime d'émission	73 € (composée de la commission de souscription et des frais d'acquisition des actifs immobiliers dont frais de notaire)
	Jouissance des parts	Au premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
	Souscription minimum	5 000 € (10 parts)
	Souscription maximum	300 000 € (600 parts)
	Réduction d'impôt cible minimum	1 050 € sur 12 ans
	Réduction d'impôt cible maximum	63 000 € sur 12 ans
	Période de souscription 2022	Jusqu'au 31/12/2022 sauf clôture par anticipation
	Date de clôture de la souscription	31/12/2023 ou anticipée en cas de souscription intégrale
	Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
	Commission de souscription	12 % TTI ⁽²⁾ compris dans le prix de la part
	Commission de gestion annuelle	6 % TTI ⁽²⁾ au titre de la gestion administrative de la société et 6 % TTC ⁽³⁾ (5 % HT) au titre de la gestion des actifs immobiliers et de la trésorerie, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets
	Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI ⁽²⁾ du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant de 0,78 % TTC ⁽³⁾ (0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
	Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI ⁽²⁾ du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI ⁽²⁾ , au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville, auxquelles s'ajoutent les revenus potentiels et la réduction d'impôt accordée. La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit	
Durée de la conservation	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans	

(1) En l'état actuel du droit applicable. (2) Toute Taxe Incluse. (3) Au taux de TVA en vigueur.

AVERTISSEMENT

Ce document à vocation informative n'est pas contractuel. Il ne constitue pas une commercialisation ni une recommandation d'achat ou de vente personnalisée d'instrument financier (conseil en investissement). Avant de souscrire ou d'acheter un instrument financier, l'investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires (note d'information, statuts, dernier bulletin d'information et rapport annuel disponibles) qui incluent notamment l'ensemble des risques connus liés à l'investissement envisagé. Les statuts et notes d'information des SCPI, actuellement en vigueur, sont disponibles sur le site internet d'Urban Premium : www.urban-premium.com.

Document non contractuel réservé aux conseillers. Non destiné au client final. Photos non contractuelles. Tous droits réservés : photos, illustrations, textes. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation de l'auteur. Crédits photos : Christopher Héry, Sébastien Piedloup. Urban Premium - Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 € - Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 521 473 021. Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

Agréée par l'AMF sous le n° GP 10000021 en date du 8 juin 2010.

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

01 82 28 90 00 - 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris