



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN VITALIM n°4

## SCPI PINEL

Le dispositif fiscal Pinel offre au souscripteur une réduction d'impôt en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.

Document à caractère promotionnel. L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI URBAN VITALIM N°4 et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

juillet 2022

Photo non contractuelle

## **PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES**

Vous investissez dans une SCPI fiscale « PINEL », permettant au porteur de parts de bénéficier d'avantages fiscaux. Il s'agit d'un placement à long terme, Vous devez conserver vos 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.

**Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

### **Risque de perte en capital :**

Le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. Cet investissement comporte un risque de perte en capital ;

### **Risque de liquidité :**

- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;

### **Risque d'endettement :**

La Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par URBAN VITALIM N°4, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10 % de la valeur comptable des actifs ;

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du

prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

### **Risque de durabilité :**

Les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- une baisse des revenus ;
- des coûts plus élevés ;
- des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- des amendes ou des risques réglementaires.

### **Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :**

- 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.

Nous vous invitons à vous référer à la note d'information de la SCPI URBAN VITALIM N°4 dans laquelle sont détaillés l'ensemble des facteurs de risques de la SCPI.



## Le centre-ville **au cœur de votre patrimoine**

Depuis 2015, le dispositif Pinel est le dispositif de soutien à l'investissement locatif et propose d'apporter une réponse aux difficultés que les Français rencontrent pour se loger.

- Simplifier et recentrer l'investissement, tel est l'objectif de cette mesure d'incitation fiscale en prévoyant notamment l'encadrement des loyers sur un nombre significatif de villes ciblées et en anticipant ainsi l'encadrement des loyers prévu par loi ALUR.
- L'assiette de calcul de l'avantage du dispositif Pinel pour les SCPI qui réalisent des investissements locatifs est alignée sur celle des particuliers, à savoir 100 % du prix de souscription.

### **Une amélioration de la qualité environnementale du patrimoine immobilier détenu.**

- La SCPI Urban Vitalim n°4 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR) ;
- L'objectif des notes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour le patrimoine de la SCPI Urban Vitalim n°4 est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

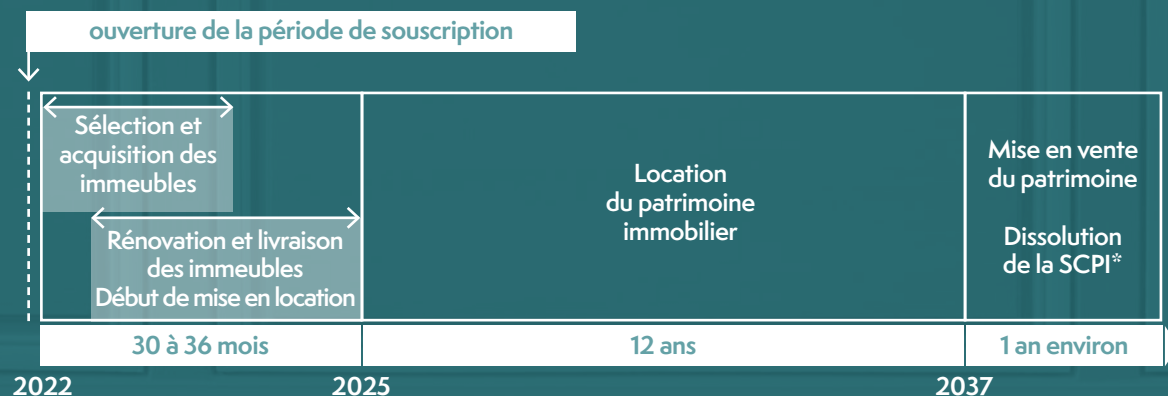
# Notre politique d'investissement

La SCPI Urban Vitalim n°4 a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier résidentiel en centre-ville dans les communes éligibles aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI.

Ainsi la SCPI Urban Vitalim n°4 mènera une politique d'investissement active visant à acquérir un patrimoine immobilier locatif en centre-ville constitué :

- D'immeubles anciens à réhabiliter répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique ;
- D'immeubles de bureaux à transformer en logements ;
- D'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (dispositif Pinel - Denormandie ancien) ;
- Ainsi que des immeubles neufs ou en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).

## Déroulement de l'investissement



*\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale*



## La SCPI Urban Vitalim n°4

La SCPI Urban Vitalim n°4 vous permet, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts estimé à 12 années à compter de la mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI, de bénéficier de la réduction d'impôt au même titre qu'un investissement direct, calculée sur une assiette de **100 % de votre souscription**.

**En investissant dans le dispositif Pinel via la SCPI Urban Vitalim n°4 vous :**

- **ADAPTEZ** votre réduction d'impôt à votre situation fiscale en souscrivant le montant exactement recherché ;
- **ACCÉDEZ** à un portefeuille immobilier en cœur de ville ;
- **BÉNÉFICIEZ** d'une réduction d'impôt annuelle de 2 % dès l'année de souscription sans calcul de prorata temporis au cours des 9 premières années et de 1 % sur les 3 années suivantes.

**En contrepartie :** la valeur de l'investissement en parts de la SCPI Urban Vitalim n°4 suivra les évolutions du marché immobilier et pourra ainsi varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés. L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Le marché secondaire sera probablement inexistant. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Elle ne garantit pas le rachat des parts de SCPI.

## Fiscalité de votre investissement

**Votre investissement sera éligible au dispositif Pinel, grâce au respect des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à 21 % du prix de souscription sur 12 ans de détention (dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an).**

Dans le cadre des souscriptions effectuées en 2022, la réduction d'impôt sur les 12 années se répartit ainsi :

- **18 %** répartis également sur les **9 premières années** dès l'année de souscription ;
- **3 %** répartis également sur les **3 dernières années**.

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 (durée de conservation 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.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 12 ans (en respectant les plafonds de loyer et de ressources du locataire).

**Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.**

**Fiscalité de la distribution :** l'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. À ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, **l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI Urban Vitalim n°4 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965,1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

# Exemple de souscription

Pour une souscription réalisée en 2022 de 100 parts soit 50 000 euros, la réduction d'impôt sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année	Taux de réduction d'impôts en % par an	Montant de réduction d'impôt par an	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2 %	1 000 €	9 000 €
N+10 à N+12	1 %	500 €	1 500 €
			10 500 €

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1<sup>er</sup> 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 %.

## Calcul de la plus-value immobilière

En l'état du droit et de la doctrine actuellement applicable, les modalités de calcul de la plus-value et de son imposition sont les suivantes, précision étant ici faite que les différentes données figurant ci-après ont une valeur simplement indicative :

Hypothèses	
Souscription de 100 parts à 500 €	50 000 €
Frais de collecte	5 500 €
Souscription nette de frais de collecte	44 500 €
Durée de détention	15 ans

Réalisation des Investissements	
Souscription nette de frais de collecte	44 500 €
Acquisition du Foncier Existant	14 500 €
Travaux sur biens existants	30 000 €

Modalités de Calcul de Plus-Value Immobilière	
Prix de revente	53 400 €
Prix d'acquisition	14 500 €
Majoration du Prix d'acquisition frais d'acte (Forfait 7,5%)	1 088 €
Majoration du prix d'acquisition pour travaux	30 000 €
Prix de revient	45 588 €
Plus-Value Taxable (Prix de revente-Prix de revient)	7 812 €

Imposition de la Plus-Value Immobilière à la Revente	
Imposition au titre de l'IR (19%) après abattement	594 €
Imposition au titre des prélèvements sociaux (17,2%) après abattement	1 122 €
Imposition Totale à la revente	1 716 €

Ainsi dans l'hypothèse d'une souscription de 50 000 Euros, d'une durée de détention des actifs immobiliers de 15 ans, l'imposition globale lors de la revente des investissements s'élèverait, à titre purement indicatif, à 1 716 Euros, soit 3,43 % de la souscription.

Caractéristiques	Souscription publique
Classification	SCPI fiscale « Pinel » à Capital fixe
Société de gestion	URBAN PREMIUM
Souscription	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
Commission de souscription	12 % TTI* du prix de souscription dont 11 % TTI* de frais de collecte et 1 % TTI* de frais de recherche
Ouverture de la souscription	30/06/2022
Clôture de la souscription	31/12/2023 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30 % maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts
Jouissance des parts souscrites	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription
Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale
Commission de gestion	6 % TTI* au titre de la gestion administrative de la société et 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) 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. Cette commission est à fréquence trimestrielle
Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI* du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI*, au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit
Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI* 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 (soit 0,65 % HT), calculé sur le montant des travaux réalisés
Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire sera très restreint
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute 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 conservation	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans



Urban Premium

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

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

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

01 82 28 99 99