



Urban Premium

URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°3

Période analysée : 2^e trimestre 2023 // Période de validité : 3^e trimestre 2023

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 2^e trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 2 631 000 €. Au 30 juin 2023, le montant des capitaux collectés s'élève à 22 008 000 €.

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

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 la rubrique «OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENT».

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mercredi 28 juin 2023 à 14h30, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance.

Vous retrouverez la liste des résolutions de cette Assemblée Générale au verso de ce bulletin.

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	30/06/2023
Nombre d'associés	290	319	362
Nombre de parts	34 945	38 843	44 105
Mouvements de parts	34 945	3 898	5 262
Capital social en euros	14 921 515	16 585 961	18 832 835
Prime d'émission en euros	2 506 485	2 791 039	3 175 165
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	19 377 000	22 008 000

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023
Émission parts nouvelles	34 945	3 898	5 262
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 30 juin 2023, 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

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/06/2023
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 lots 13 stationnements	729 m² et 123 m² de terrasse	5 546 288 €	En attente de livraison*
Troyes (10) 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 25 stationnements	1 588 m², 15 m² de jardins et 138 m² de terrasses/balcons	1 700 000 €	En cours de rénovation
Vichy (03) Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18 logements	864 m², 93 m² de jardins et 14 m² de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €	En cours de rénovation
TOTAL		56 logements 38 stationnements	3 174 m² et 383 m² de surfaces annexes	8 038 883€	

* Finitions et levées des réserves en cours.

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.



AVIGNON (84)

Préfecture dynamique du Vaucluse, Avignon accueille dans sa périphérie un solide réseau de près de 7 000 entreprises. L'immeuble étudié, situé dans le cœur de ville historique, est à proximité immédiate de l'Opéra et de l'hôtel de ville. L'actif dispose de nombreux atouts patrimoniaux tels que l'élégante façade en pierre de taille, les ferronneries ou encore la tomette. Après rénovation, une quinzaine d'appartements sera restaurée pour une surface de l'ordre de 1 000 m².

■ Arbitrage.

Néant

■ Vie juridique de la SCPI.

L'Assemblée Générale de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est tenue en seconde convocation le mercredi 28 juin 2023 au siège social de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :
Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022,
- Approbation des valeurs comptable (427,19 €/part), de réalisation (414,08 €/part) et de reconstitution (481,99 €/part) de la Société,
- Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance

■ 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