



Urban Premium



URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°12

Période analysée : 3^e trimestre 2025 // Période de validité : 4^e trimestre 2025

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'activité locative de votre SCPI a été marquée au 3^e trimestre 2025 par 1 libération et 12 relocations d'appartements sur le patrimoine. La commercialisation des logements de l'immeuble de Troyes se poursuit positivement : 10 lots sur 25 sont déjà loués, 7 réservés et plusieurs visites sont en cours pour les lots restants.

A la fin du 3^e trimestre 2025, sur l'ensemble des 52 lots du patrimoine, 33 sont loués.

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI, en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans les délais prévus par la maîtrise d'ouvrage.

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

Guillaume GRAFTIAUX,
Gérant Immobilier

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Nombre d'associés	544	762	762	762	762
Nombre de parts	66 943	95 294	95 294	95 294	95 294
Mouvements de parts	31 998	28 351	-	-	-
Capital social en euros	28 584 661	40 690 538	40 690 538	40 690 538	40 690 538
Prime d'émission en euros	4 842 339	6 911 962	6 911 962	6 911 962	6 911 962
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	33 427 000	47 602 500	47 602 500	47 602 500	47 602 500

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2023	Exercice 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Émission parts nouvelles	31 998	28 351	-	-	-
Ordres de vente en attente	-	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-	-

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

DISTRIBUTION

Les loyers permettant une distribution de dividende par la SCPI URBAN VITALIM N°4 ne devraient commencer à être perçus qu'à compter du 1^{er} semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2nd semestre 2022 et premier trimestre 2023.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés au titre du 4^e trimestre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 septembre 2025, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 est pleinement investie.

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.

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 30/09/2025
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 logements 13 stationnements	717 m ² et 178 m ² de terrasse	5 546 288 €	12 logements loués 1 logement vacant
Troyes (10) 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 21 stationnements	1 625 m ² et 129 m ² de terrasses/balcons	1700 000 €	10 logements loués 15 logements vacants
Vichy (03) Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18 logements	885 m ² , 91 m ² de jardins et 18 m ² de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €	En cours de rénovation
Narbonne (11) 14, rue du Capitole	04/07/2023	22 logements 6 stationnements	921 m ²	932 607 €	En cours de rénovation
Chatou (78) 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	3 logements ⁽¹⁾ 3 stationnements	269 m ² et 336 m ² de jardins	434 237 €	Intégralement loué
Honfleur (14) 22, rue de la République	27/12/2023 ⁽²⁾	7 logements ⁽¹⁾ 3 stationnements	421 m ²	330 416 €	4 logements loués 3 logements vacants
Metz (57) 45, rue Elie Bloch	27/02/2024	4 logements 4 stationnements	274 m ² et 84 m ² de balcon	1 402 626 €	Intégralement loué
Pau (64) 5 et 7, place de la Monnaie	27/06/2024	20 logements	1 174 m ²	950 000 €	En cours de rénovation
Agen (47) 1-3-5, place Barbès	21/02/2025	20 logements	1 103 m ²	750 000 €	En cours de rénovation
Cholet (49) 25, rue Mondement	27/02/2025	12 logements	715 m ²	800 000 €	En cours de rénovation
Metz (57) 18, rue Haute-Seille et 35-37-39, rue Mazelle	20/06/2025	4 logements 2 stationnements	253 m ²	479 412 €	En cours de rénovation
TOTAL		148 logements 52 stationnements	8 357 m² et 836 m² de surfaces annexes	14 118 181 €	

(1) - Droits réels immobiliers.

(2) - Acquisition des droits réels immobiliers (Usufruit) de 3 logements et 1 parking supplémentaire le 15/02/2024 pour une surface habitable d'environ 238 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 %.

■ Actualité.

URBAN PREMIUM LANCE UNE SCPI DENORMANDIE, DNO

Fort de son expérience et de sa position de leader sur le segment du PINEL-DENORMANDIE, URBAN PREMIUM poursuit son développement sur ce dispositif.

A l'instar des 4 précédentes SCPI de type PINEL-DENORMANDIE, URBAN DNO mènera une politique d'investissement visant à acquérir un patrimoine immobilier en centre-ville des communes éligibles au dispositif DENORMANDIE. URBAN DNO permet à ses associés de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 21% du montant de la souscription sur 12 ans de détention dès l'année de souscription. En contrepartie, le souscripteur s'engage à conserver ses parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové.

La période de souscription par le public est ouverte depuis le 1er septembre 2025 et se clôturera le 31 décembre 2026. La clôture pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant cette date.

La SCPI URBAN DNO 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 est à minima D après travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, avec une moyenne à C.

Le prix de souscription est fixé à 500 euros par part, incluant une prime d'émission de 75 euros. Le minimum de souscription est de 10 parts.

URBAN DNO, ayant reçu le visa n°25-13 de l'AMF en date du 08/08/2025, la note d'information et le document commercial sont disponibles au téléchargement sur notre site internet www.urban-premium.com.

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 :
160, boulevard Haussmann - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

160, boulevard Haussmann - 75008 Paris
01 82 28 99 99 - infos@urban-premium.com
www.urban-premium.com