URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°10
Période analysée : **1er trimestre 2025** // Période de validité : **2e 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'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est clôturée le 31 décembre 2024. Le montant total des capitaux collectés s'élève à 47 602 500 € prime d'émission incluse.

Au cours de ce trimestre, l'actif immobilier situé à CHATOU – 3, avenue Ernest Bousson a été réceptionné le 20 février 2025. Ce dernier est composé de 3 logements et 6 places de stationnement. Vous trouverez dans ce bulletin les informations concernant cette livraison ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com).

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 a fait l'acquisition ce trimestre d'actifs immobiliers respectivement situés à Agen (47) et à Cholet (49). Par ailleurs, 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 les sections « FOCUS ACQUISITION » et « OPPORTUNITE D'INVESTISSEMENT ».

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2023	Exercice 2024	1er 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 1er 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 à compter du 2nd semestre 2025.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 mars 2025, 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

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/03/2025
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 logements 13 stationnements	717 m² et 178 m² de terrasse	5 546 288 €	Intégralement loué
Troyes (10) 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 25 stationnements	1 587 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	885 m², 91 m² de jardins et 18 m² 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 m²	932 607 €	En cours de rénovation
Chatou (78) 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	3 logements [1] 3 stationnements	269 m² et 336 m² de jardins	434 237 €	3 logements vacants
Honfleur (14) 22, rue de la République	27/12/2023 [2]	7 logements [1] 3 stationnements	421 m²	330 416 €	En cours de rénovation
Metz (57) 45, rue Elie Bloch	27/02/2024	4 logements 4 stationnements	274 m² et 84 m² de balcon	1 402 626 €	Intégralement loué
Pau (64) 5 et 7, place de la Monnaie	27/06/2024	20 logements	1 174 m²	950 000 €	En cours de rénovation
Agen (47) 1-3-5, place Barbès	21/02/2025	20 logements	1103 m²	750 000 €	En cours de rénovation
Cholet (49) 25, rue Mondement	27/02/2025	12 logements	715 m²	800 000 €	En cours de rénovation
TOTAL		**144 logements** **54 stationnements**	**8 066 m²** **et 846 m² de surfaces annexes**	**13 638 769 €**	

(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.

FOCUS **ACQUISITION**

AGEN (47) – 1-3-5 place Barbès

Date d'acquisition : 21 février 2025

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier situé en cœur de ville à deux pas de la cathédrale St-Caprais, L'adresse est parfaitement desservie par les transports en commun, avec plusieurs lignes de bus à proximité immédiate.
Après rénovation l'ensemble immobilier devrait compter 20 logements (4 T1, 6 T2, 7 T3 et 3 T4) pour une surface habitable prévisionnelle de 1 103 m². Les logements bénéficieront d'une borne luminosité avec la triple exposition du bien.

CHOLET (49) – 25 rue Mondement

Date d'acquisition : 27 février 2025

Cette acquisition concerne un immeuble ancien situé à proximité immédiate du centre-ville. L'adresse est non seulement bien desservie par les transports en commun, avec plusieurs lignes de bus à proximité immédiate, mais elle est également proche de toutes les commodités. Le projet consiste en la transformation de cet ancien bâtiment administratif en 11 logements rénovés, comprenant (3 T2, 4 T3, 1 T3 Bis et 3 T4).

OPPORTUNITÉS **D'INVESTISSEMENT**

METZ (57)

L'actif étudié se compose de plusieurs appartements représentant une surface totale d'environ 260 m², avec des typologies variées. Idéalement implantés en plein centre-ville de Metz, ces logements bénéficient d'un environnement dynamique, à proximité immédiate des commerces, des établissements scolaires et autres commodités. Leur desserte par les transports en commun renforce encore davantage l'attractivité de cet emplacement.

■ Arbitrage.

Néant

■ Classification de la SCPI Urban Vitalim n°4 en article 8 du réglement 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 entraine 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