

Urban Premium

URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

Bulletin Trimestriel d'Information n°7
Période analysée : **2e trimestre 2024** // Période de validité : **3e trimestre 2024**

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

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 2e trimestre de l'année, cette dernière a permis de collecter 1 600 000 €. Au 30 juin 2024, le montant des capitaux collectés s'élève à 35 427 000 €.

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 a fait l'acquisition ce trimestre d'un actif immobilier situé à Pau (64). Nous vous invitons à en prendre connaissance au verso de ce bulletin dans la section « FOCUS ACQUISITION »

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.

Par ailleurs, vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2023 de votre SCPI. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le jeudi 30 mai 2024 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	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
Nombre d'associés	290	544	550	572
Nombre de parts	34 945	66 943	67 743	70 943
Mouvements de parts	34 945	31 998	800	3 200
Capital social en euros	14 921 515	28 584 661	28 926 261	30 292 661
Prime d'émission en euros	2 506 485	4 842 339	4 900 739	5 134 339
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	33 427 000	33 827 000	35 427 000

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2022	Exercice 2023	1er trimestre 2024	2e trimestre 2024
Émission parts nouvelles	34 945	31 998	800	3 200
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.

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 2024.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2024, votre SCPI URBAN VITALIM N°4 est en cours de constitution.

PATRIMOINE **DE LA SCPI**

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 30/06/2024
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 lots 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	1 588 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	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 €	En cours de rénovation
Honfleur (14) 22, rue de la République	27/12/2023 [2]	7 logements [1] 3 stationnements	449 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 €	3 logements loués 1 logement vacant
Pau (64) 5 et 7, place de la Monnaie	27/06/2024	20 logements	1 174 m²	950 000 €	Rénovation à venir
TOTAL		**90 logements** **54 stationnements**	**6 276 m²** **et 404 m² de surfaces annexes**	**12 088 769 €**	

(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**



PAU (64) – 5 et 7, place de la Monnaie

Date d'acquisition : 27 juin 2024
L'acquisition porte sur un actif composé de deux immeubles patrimoniaux sur la place de la monnaie. L'emplacement est remarquable, à proximité du centre-ville. L'adresse est bien desservie par le réseau de transport en commun, avec des lignes de bus tout proche de l'actif. Certains des futurs appartements offriront également une vue imprenable sur le Château d'Henri IV et sur la chaine des Pyrénées.
Après rénovation l'ensemble immobilier devait compter 20 logements (2 T1, 6 T2, 1T2 Bis, et 11 T3) pour une surface habitable prévisionnelle de 1 174 m². L'architecture des bâtiments permet l'aménagement d'appartement traversant offrant une grande luminosité.

■ Arbitrage.
Néant

■ Vie juridique de la SCPI.
L'Assemblée Générale de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est tenue en seconde convocation le jeudi 30 mai 2024 à 14h30 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 2023,
- 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 2023,
- Approbation de la valeur comptable (426,77 €/part), de la valeur de réalisation (413,78 €/part), et de la valeur de reconstitution (495,71 €/part) de la société.
- Indemnité 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 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