



Urban Premium

# URBAN VITALIM n°4

Société Civile de Placement en Immobilier - PINEL-DENORMANDIE

## Bulletin Trimestriel d'Information n°9

Période analysée : 4<sup>e</sup> trimestre 2024 // Période de validité : 1<sup>er</sup> 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'année 2024 s'est clôturée avec une croissance du PIB de **+1,1%** (source INSEE), soutenue notamment par l'effet économique des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Malgré ce dynamisme, l'environnement économique reste marqué par des incertitudes, notamment en matière de politique monétaire et d'évolution des taux. La **désinflation amorcée en 2023 s'est poursuivie en 2024**, avec une inflation estimée à **2,4% sur l'année** (source Banque de France), ce qui a conduit à une baisse progressive des taux d'emprunt. Les projections pour 2025 laissent entrevoir un marché plus favorable aux transactions immobilières.

D'après la **FNAIM**, le marché immobilier français amorce une phase de stabilisation, avec un recul des volumes de ventes de **-11% sur un an** et des prix en légère baisse de **-0,8%** par rapport à 2023. Si les marchés immobiliers les plus impactés restent les actifs tertiaires, le secteur résidentiel a également subi les effets de cette correction, notamment sur le marché du neuf. Concernant le marché de l'ancien, bien qu'en recul, l'activité se maintient à des niveaux supérieurs aux creux de 2009 et 2012-2014. Après un volume de 775 000 transactions en 2024, une reprise modérée est attendue en 2025, avec un retour vers 825 000 transactions, porté par l'amélioration des conditions de crédit et la stabilisation des prix (+1%).

Nous pouvons souligner cependant une perspective plus optimiste pour le marché résidentiel en 2025, notamment grâce à un assouplissement des conditions de financement et un retour progressif de la demande. La pression sur le marché locatif reste forte, notamment en raison de la crise du logement et de la réglementation énergétique qui évolue.

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2025**, les logements classés **G sur le DPE** ne peuvent plus être remis en location. Cela représente un défi pour le parc immobilier français, alors que **15,6% des logements** sont considérés comme des passoires énergétiques (DPE F ou G). Dans ce contexte, la stratégie de rénovation énergétique devient un enjeu majeur.

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 € dont 9 996 500 € au cours du quatrième trimestre 2024.

Par ailleurs, de nouvelles 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 « OPPORTUNITÉS 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	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	544	550	572	606	762
Nombre de parts	66 943	67 743	70 943	75 301	95 294
Mouvements de parts	31 998	800	3 200	4 358	19 993
Capital social en euros	28 584 661	28 926 261	30 292 661	32 153 527	40 690 538
Prime d'émission en euros	4 842 339	4 900 739	5 134 339	5 452 473	6 691 962
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	33 427 000	33 827 000	35 427 000	37 606 000	47 602 500

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024	3 <sup>e</sup> trimestre 2024	4 <sup>e</sup> trimestre 2024
Émission parts nouvelles	31 998	800	3 200	4 358	19 993
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<sup>er</sup> semestre 2025, après la mise en location des immeubles acquis au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 et premier trimestre 2023.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2025.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, 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](http://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](http://www.urban-premium.com)

## PATRIMOINE DE LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)	Situation locative au 31/12/2024
<b>Menton (06)</b> 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	13 logements 13 stationnements	717 m <sup>2</sup> et 178 m <sup>2</sup> de terrasse	5 546 288 €	Intégralement loué
<b>Troyes (10)</b> 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	25 logements 25 stationnements	1 587 m <sup>2</sup> , 15 m <sup>2</sup> de jardins et 138 m <sup>2</sup> de terrasses/balcons	1 700 000 €	En cours de rénovation
<b>Vichy (03)</b> Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	18 logements	880 m <sup>2</sup> , 91 m <sup>2</sup> de jardins et 18 m <sup>2</sup> de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €	En cours de rénovation
<b>Narbonne (11)</b> 14, rue du Capitole	04/07/2023	22 logements 6 stationnements	921 m <sup>2</sup>	932 607 €	En cours de rénovation
<b>Chatou (78)</b> 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	3 logements <sup>(1)</sup> 3 stationnements	269 m <sup>2</sup> et 336 m <sup>2</sup> de jardins	434 237 €	En cours de rénovation
<b>Honfleur (14)</b> 22, rue de la République	27/12/2023 <sup>(2)</sup>	7 logements <sup>(1)</sup> 3 stationnements	421 m <sup>2</sup>	330 416 €	En cours de rénovation
<b>Metz (57)</b> 45, rue Elie Bloch	27/02/2024	4 logements 4 stationnements	274 m <sup>2</sup> et 84 m <sup>2</sup> de balcon	1 402 626 €	Intégralement loué
<b>Pau (64)</b> 5 et 7, place de la Monnaie	27/06/2024	20 logements	1174 m <sup>2</sup>	950 000 €	En cours de rénovation
<b>TOTAL</b>		<b>112 logements</b> <b>54 stationnements</b>	<b>6 243 m<sup>2</sup></b> <b>et 404 m<sup>2</sup> de surfaces annexes</b>	<b>12 088 769 €</b>	

(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 m<sup>2</sup>.

## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT



### AMIENS (80)

L'actif étudié est un ancien hôtel avec des prestations de qualité, idéalement situé en plein centre-ville de Amiens, à proximité immédiate de toutes les commodités. Il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, avec une dizaine de lignes de bus à quelques pas, et se trouve à environ 15 minutes à pied de la gare de Amiens. L'hôtel de ville est situé à seulement 400 mètres, tandis que le parc de la Hotoie, un espace naturel agréable, se trouve à 1 km.



### CHOLET (49)

L'immeuble étudié, d'une superficie de l'ordre de 700 m<sup>2</sup>, est idéalement situé en centre-ville de Cholet à proximité de toutes les commodités (commerces, restaurants, écoles). L'adresse est bien desservie par les transports en commun (à proximité immédiate de plusieurs arrêts de bus, gare de Cholet accessible à pied). De plus, le Jardin du Mail contribue au confort du quartier.



### AGEN (47)

Cet immeuble ancien de 700 m<sup>2</sup>, situé en plein cœur de la ville d'Agen, bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle, à quelques pas des commerces, restaurants et services essentiels. Un projet de rénovation pourrait permettre la création d'une dizaine de logements et d'un commerce en pied d'immeuble.

### ■ 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%.

**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](http://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](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)