



Urban Premium  
L'immobilier en cœur de ville

# SCPI URBAN VITALIM n°4

## SCPI PINEL

Le dispositif fiscal Pinel offre au souscripteur une réduction d'impôt en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement de 16 ans.

*Document réservé aux Fondateurs. Photo non contractuelle.*

novembre 2021

## FACTEURS DE RISQUES

### Lorsque vous investissez dans une SCPI Pinel, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 5 au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. En effet, la réduction d'impôt Pinel (introduite par la loi de finances pour 2015 au sein de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ci-après "CGI") s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) sous conditions. La réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an ;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI ; la durée de blocage est de 16 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 16 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés, voire inexistantes. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts ;
- la Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par Urban Vitalim n°4, dans la limite d'un montant maximal, qui devra être approuvé, par l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI, étant précisé que ce montant maximum ne pourra excéder 10 % de la valeur comptable des actifs ;

- l'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits ;

- la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement.

### Plus généralement, il conviendra de tenir compte des informations suivantes :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- les parts doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine ;
- le placement étant investi uniquement en immobilier, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sorties pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse ;
- le rachat (ou la revente des parts) peut donc s'avérer difficile selon l'évolution du marché, et les performances passées

ne préjugent pas de performances futures. La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). L'avantage fiscal ne pouvant être transmis à un tiers, le marché secondaire sera très limité, sauf à des prix très décotés, voire inexistant.

### Au-delà des avantages fiscaux et risques décrits ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éléments suivants :

- des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.

Pendant une période estimée de 30 à 36 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de construction ou de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la société.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des premiers immeubles, qui devrait intervenir au cours du premier semestre 2025. Dès que son résultat comptable le permettra, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes, sous réserve de l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale. Les potentiels acomptes sur dividende pourraient ainsi être envisagés à compter du second semestre 2025.

- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier résidentiel et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI Pinel ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

*Photos non contractuelles*



## Le centre-ville **au cœur de votre patrimoine**

Depuis 2015, le dispositif Pinel est le dispositif de soutien à l'investissement locatif et propose d'apporter une réponse aux difficultés que les Français rencontrent pour se loger.

Simplifier et recentrer l'investissement, tel est l'objectif de cette mesure d'incitation fiscale en prévoyant notamment l'encadrement des loyers sur un nombre significatif de villes ciblées et en anticipant ainsi l'encadrement des loyers prévu par loi ALUR.

L'assiette de calcul de l'avantage du dispositif Pinel pour les SCPI qui réalisent des investissements locatifs est alignée sur celle des particuliers, à savoir 100 % du prix de souscription.

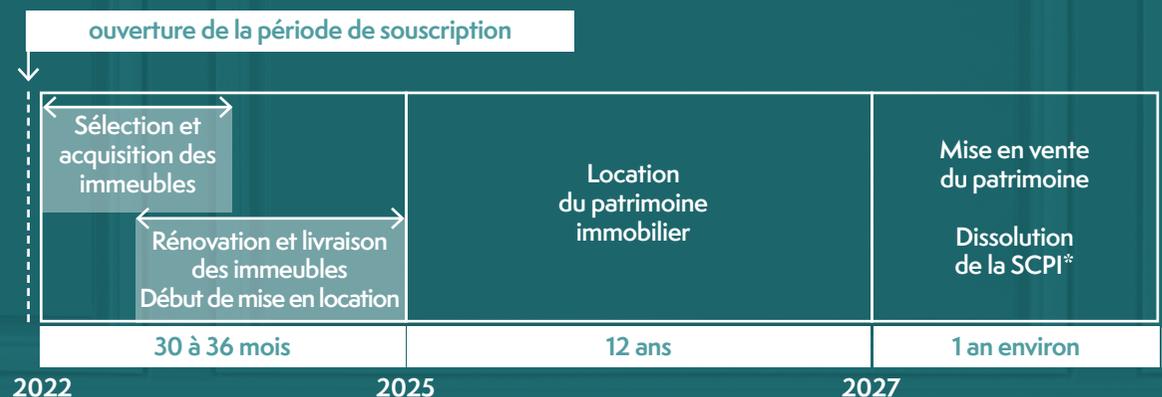
# Notre politique d'investissement

La SCPI Urban Vitalim n°4 a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier résidentiel en centre-ville dans les communes éligibles aux dispositions de l'article 199 novovicies du CFI.

Ainsi la SCPI Urban Vitalim n°4 mènera une politique d'investissement active visant à acquérir un patrimoine immobilier locatif en centre-ville constitué :

- D'immeubles anciens à réhabiliter répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique ;
- D'immeubles de bureaux à transformer en logements ;
- D'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (dispositif Pinel - Denormandie ancien) ;
- Ainsi que des immeubles neufs ou en VEFA.

## Déroulement de l'investissement



*\*sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale*





## Fiscalité de votre investissement

Votre investissement sera éligible au dispositif Pinel, grâce au respect des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires, vous bénéficierez d'une réduction d'impôt égale à 21 % du prix de souscription sur 12 ans de détention (dans la limite annuelle et globale de 300 000 € de souscription par an).

Dans le cadre des souscriptions effectuées en 2022, la réduction d'impôt sur les 12 années se répartit ainsi :

- **18 %** répartis également sur les **9 premières années** dès l'année de souscription ;
- **3 %** répartis également sur les **3 dernières années**.

Étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 €.

En contrepartie de cette réduction, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien acquis ou rénové (durée de conservation 16 ans), sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

La SCPI s'engage à louer les appartements pendant la même durée de 12 ans (en respectant les plafonds de loyer et de ressources du locataire).

**Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'**impôt sur la fortune immobilière (IFI)** abroge et remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Les parts de SCPI Urban Vitalim n°3 constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965,1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

## Exemple de souscription

Pour une souscription réalisée en 2022 de 100 parts soit 50 000 euros, la réduction d'impôt sera égale à 21 % du montant de la souscription répartie sur 12 ans à savoir :

Année	Taux de réduction d'impôts en % par an	Montant de réduction d'impôt par an	Économie d'impôt cumulée
N à N+9	2 %	1 000 €	9 000 €
N+10 à N+12	1 %	500 €	1 500 €
			<b>10 500 €</b>

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la réduction d'impôt Pinel sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage. La réduction d'impôt Pinel bénéficie du système de l'avance de 60 %.

## La SCPI Urban Vitalim n°4

La SCPI Urban Vitalim n°4 vous permet, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts estimé à 12 années à compter de la mise en location du dernier bien acquis ou rénové par la SCPI, de bénéficier de la réduction d'impôt au même titre qu'un investissement direct, calculée sur une assiette de **100 % de votre souscription**.

En investissant dans le dispositif Pinel via la SCPI Urban Vitalim n°4 vous :

- **ADAPTEZ** votre réduction d'impôt à votre situation fiscale en souscrivant le montant exactement recherché ;
- **ACCÉDEZ** à un portefeuille immobilier en cœur de ville ;
- **BÉNÉFICIEZ** d'une réduction d'impôt annuelle de 2 % dès l'année de souscription sans calcul de prorata temporis (au cours des 9 premières années).

**En contrepartie :** La valeur de l'investissement en parts de la SCPI Urban Vitalim n°4 suivra les évolutions du marché immobilier et pourra ainsi varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus potentiels qui y sont attachés. L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 16 ans correspondant à la durée de vie de la société (15 ans) et à la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à un an. Le marché secondaire sera probablement inexistant. La Société de Gestion ne garantit aucun objectif de rentabilité ni de protection du capital investi. Elle ne garantit pas le rachat des parts de SCPI.

La note d'information prévue par le Code Monétaire et Financier devra obtenir l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.  
Elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : URBAN PREMIUM, 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS.  
Conformément à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF, la notice relative à la constitution de la SCPI sera publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Caractéristiques	Associé fondateur	Souscription publique
Classification	SCPI Déficit Foncier à capital fixe	
Société de gestion	URBAN PREMIUM	URBAN PREMIUM
Souscription	Le prix de souscription est de 475 € par part	Minimum de 10 parts. Le prix de souscription est de 500 € par part
Commission de souscription	7,37% TTI (Toute Taxe Incluse) du prix de souscription dont 6,32% TTI de frais de collecte et 1,05% TTI de frais de recherche d'investissement et de préparation des augmentations de capital	12 % TTI du prix de souscription dont 11 % TTI de frais de collecte et 1 % TTI de frais de recherche
Ouverture de la souscription	-/-/2022	
Clôture de la souscription	31/12/2023 ou anticipée en cas de souscription intégrale. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, la Société de Gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci dans la limite de 30 % maximum du montant initialement prévu, le tout dans la limite du montant du capital maximum statutaire fixé par les statuts	
Jouissance des parts souscrites	Porte jouissance le premier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription	
Revenus potentiels	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'Assemblée Générale	
Commission de gestion annuelle	12 % TTC (soit 10 % HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets	
Commission de cession de parts	Un montant de 4,8 % TTI du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 120 € TTI, au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts cédées et par ayant droit	
Commission de cession d'actifs immobiliers	Un montant de 0,60 % TTI du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Un montant de 0,78 % TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés	
Condition de l'avantage fiscal	Conservation des parts pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble livré	
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'investisseur est contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution de la société, en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an. Le marché secondaire sera très restreint	
Objectifs de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques des immeubles acquis en centre-ville auquel s'ajoute la réduction d'impôt accordée. La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de la réduction d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit	
Durée de conservation	Délai de conservation légal pendant une période minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier bien restauré ou livré, sauf à perdre l'avantage fiscal. Durée de blocage : 16 ans	

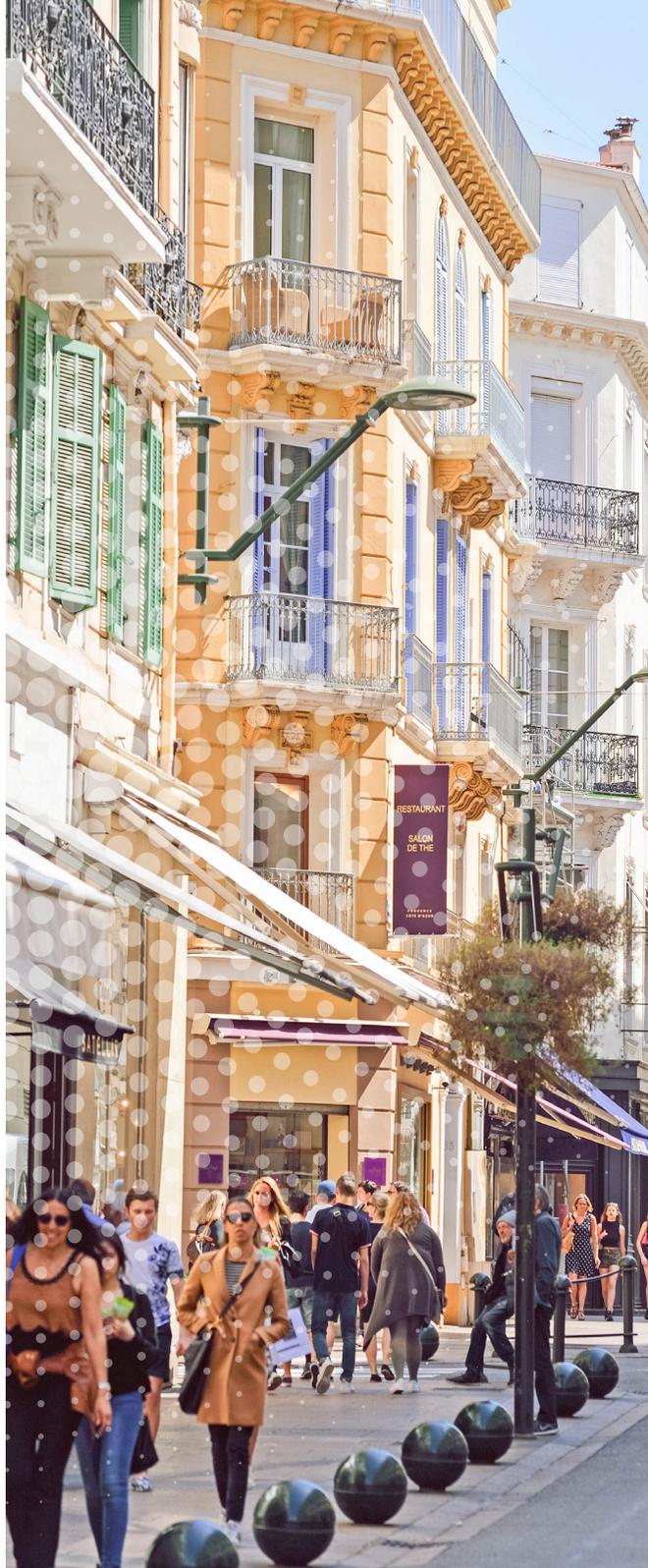
## Notre société de gestion

URBAN PREMIUM est une Société de Gestion de Portefeuille, dotée d'un capital social d'1,5 M€, détenue par des associés, ayant une expérience professionnelle dans le domaine de la gestion et de l'immobilier.

Spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier, notre Société développe et gère une gamme de SCPI d'habitations et de commerces tournée vers l'immobilier de centre-ville, intégrant un levier fiscal et destinée à une clientèle d'investisseurs privés.

Notre équipe regroupe 8 personnes expérimentées.

URBAN PREMIUM gère actuellement dix-sept SCPI avec plus de 11 000 associés.



### Les atouts d'Urban Premium

- Une alliance de professionnels reconnus dans leurs métiers
- Une expérience significative dans la structuration de produits immobiliers
- Un solide réseau dans le domaine de l'immobilier en France
- Une gamme de SCPI fiscales et une SCPI de rendement

# L'équipe Urban Premium



**Laurent ASSAYAG**  
Président

- Associé fondateur et Président d'URBAN PREMIUM
- Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)
- DECF (INTEC), DES Gestion de Patrimoine
- 20 années d'expérience en gestion et administration



**Franck TEMIM**  
Président du Conseil de Surveillance

- Associé fondateur et Président du Conseil de Surveillance d'URBAN PREMIUM
- DESS Banque et Finance, DES Gestion de Patrimoine
- 20 années d'expérience dans la structuration et la commercialisation d'actifs immobiliers en centre-ville



**Jérémie HAZAN**  
Gérant Immobilier  
Responsable de gestion

- Master 2 Management de l'immobilier à l'université Paris Dauphine
- 8 ans chez URBAN PREMIUM
- Analyste Investissements immobiliers chez BNP Paribas Wealth Management
- Analyste et gestionnaire immobilier chez Pelican Capital



**Guillaume GRAFTIAUX**  
Gérant Immobilier

- ESSEC Grande École, MSc in Management
- ESTP Paris, Diplôme d'ingénieur
- 4 ans chez URBAN PREMIUM
- 2 ans d'expérience en Investissement et Asset Management chez Unibail-Rodamco
- Assistant Fund Manager et Analyste Structuration chez Amundi Immobilier



**Boris MARTIN**  
Gérant Immobilier

- Master 2 en Conseil de Gestion de Patrimoine Immobilier à l'Institut de Management des Services Immobiliers
- EDHEC, Bachelor in Business Administration - Spécialité Audit
- 4 ans chez URBAN PREMIUM
- Analyste Investissement chez BNP Paribas Real Estate Investment Services
- Asset Manager chez Cleaveland, groupe Rothschild



**Prescillia ZOUARI**  
Gérant Immobilier

- Master Monnaie Banque Finance à l'Université Panthéon - Assas
- Master Ingénierie Immobilière à l'Université Paris Est Créteil (RICS accredited)
- 2 ans d'expérience en Asset Management chez AEW Ciloger



**Stanislas MARTIN**  
Gérant Immobilier

- ESTP Paris, Diplôme d'ingénieur
- Asset Manager Junior chez Gecina
- Analyste - Expertise immobilière, Catella



**Samuel KARSENTY**  
Gérant Immobilier

- ESTP Paris, Diplôme d'ingénieur
- 2 ans d'expérience en Expertise immobilière chez Cushman & Wakefield
- 2 ans d'expérience en tant que consultant au sein de KPMG Corporate Finance Real Estate



Urban Premium

[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

[infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)

38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

01 82 28 99 99