Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°4

Rapport annuel
Exercice 2024

SCPI PINEL
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal Pinel ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 03/06/2022

URBAN PREMIUM
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS • Tél. : 01 82 28 99 99 • Mail : infos@urban-premium.com
Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 • RCS Paris : 521 473 017

La Société de Gestion

URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 délivré le 8 juin 2010.

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 €

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

La SCPI

URBAN VITALIM N°4 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe éligible au dispositif fiscal « PINEL » ayant reçu le visa n°22-06 de l'AMF en date du 03/06/2022.

Politique d'investissement
Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI, la SCPI URBAN VITALIM N°4 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, à usage d'habitation, constitué : d'immeubles anciens à réhabiliter répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique, d'immeubles de bureaux ou des locaux professionnels à transformer en logements, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) et d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement,
Les actifs immobiliers de la SCPI URBAN VITALIM N°4, seront situés en centre-ville des communes éligibles au dispositif PINEL.
Le patrimoine immobilier est destiné à un usage de résidence principale non meublé d'un locataire pour une durée de 12 ans.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n°22-06 de l'AMF en date du 03/06/2022.

Date de création : 18/05/2022

Date d'expiration : 17/05/2037

Numéro RCS : Paris 913 689 865

Siège social :
38 rue Jean Mermoz - 75008 PARIS

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président
Monsieur Christian BOUTHIE

Membres
Monsieur Renaud GABAUDE
Monsieur Hervé HIARD
Madame Carole ROBERT
Monsieur Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE
Monsieur Fabien TILLIE
Monsieur Michel GRANELET

Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE

Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue – 92120 MONTROUGE

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE

Informations

URBAN PREMIUM
Tél. : 01.82.28.99.99
www.urban-premium.com
Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN VITALIM N°4 en bref 4

1. Rapport de la Société de Gestion 5

2. Rapport spécial de la Société de Gestion à l'assemblée générale mixte 8

3. Rapport du Conseil de Surveillance 8

4. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

5. Comptes de l'Exercice 2024 11

6. Ordre du jour et projets de résolutions 16

7. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du réglement SFDR 18

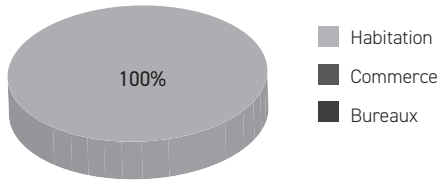
LA SCPI URBAN VITALIM N°4 EN BREF

Situation au 31/12/2024

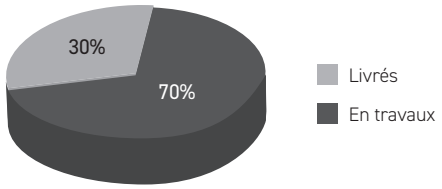
Date de création	18/05/2022
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	95294
Nombre d'associés	762
Capital social	40 690 538 €
Valeur de réalisation	38 990 585 **€** 409,16 **€** par part
Valeur de reconstitution	46 006 718 **€** 482,79 **€** par part
Actifs immobiliers	8
Surface du patrimoine	6 243 m²
Nombre de logements	112
Nombre de commerces	0
Nombre de places de parking	54
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	17
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	112
Taux d'occupation financier moyen	N/A
Résultat par part	1,53 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2024)	0,45 €

Composition du patrimoine immobilier

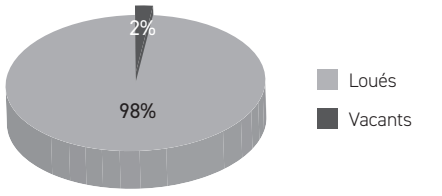
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2024)



• Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2024



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-23		31-déc.-24	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 453 006	36,64	2 578 557	27,06
dont loyers	36 649	-	188 164	-
Charges	2 492 100	37,23	2 432 378	25,52
Résultat[1]	-39 095	-0,58	146 179	1,53
Bénéfice distribuable[1]	-39 095	-0,58	146 179	1,53
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	28 584 661	427,00	40 690 538	427,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	28 569 586	426,77	40 777 031	427,91
Immobilisations locatives	15 257 693	227,92	23 417 858	245,74
Dettes bancaires	-	-	1 705 020	17,89
Nombre de parts	**66 943**	-	**95 294**	-
Nombre d'associés	**544**	-	**762**	-
Capitalisation	**33 427 000**	-	**47 602 500**	-
Prix de souscription	-	**500,00**	-	**500,00**
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	14 387 707	214,92	21 631 411	227,00
Valeur comptable	28 569 586	426,77	40 777 031	427,91
Valeur de réalisation	27 699 600	413,78	38 990 585	409,16
Valeur de reconstitution	33 184 391	495,71	46 006 718	482,79
Surface du patrimoine (m²)	4 590	-	6 243	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	-	-
Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

(1) Le résultat 2023 étant négatif, le bénéfice distribuable était nul en réalité.

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	2%	460 000
PARIS	-	-
PROVINCE	98%	21 171 411
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**21 631 411**

Valeur vénale par type de locaux
Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	20 672 511
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100%**	**20 672 511**

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	958 900
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**-**	**958 900**

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Dans un environnement en mutation, l'année 2024 marque un tournant pour le marché immobilier français. Dans un contexte économique encore incertain, la croissance annuelle de +1,1 %[1] témoigne néanmoins d'une forme de résilience de l'économie française. Si les conditions de financement restent tendues, les premiers signaux de stabilisation apparaissent, laissant entrevoir une reprise progressive de l'économie.

L'année a été marquée par un net ralentissement des volumes, avec 775 000 ventes dans l'ancien, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023. Le recul des prix, amorcé depuis fin 2022, s'est poursuivi selon la FNAIM à un rythme mesuré (-3,9 % en moyenne, avec -5,2 % en Île-de-France), reflétant une forme d'atterrissage du marché.[2]

Le marché du neuf, quant à lui, a connu un recul marqué avec seulement 330 400 logements autorisés à la construction (-12,3 % sur un an), aggravant la pénurie structurelle de logements dans les zones tendues[3]. Cette raréfaction de l'offre, renforcée par l'exclusion progressive des actifs qualifiés de passoires thermiques, alimente une forte tension sur le marché locatif, où les loyers poursuivent leur hausse. L'indexation des loyers reste toutefois plafonnée à un taux de 3,5%.

Les perspectives s'éclaircissent progressivement, portées par l'évolution favorable des conditions de financement dans l'immobilier résidentiel. Le taux moyen des crédits immobiliers a amorcé une décrue, atteignant 3,37 % en novembre 2024, soit près de 80 points de base de moins qu'un an auparavant. Couplée à la baisse des prix, cette évolution redonne progressivement de l'élan à la demande, notamment de la part des ménages primo-accédants ou investisseurs particuliers.

(1) INSEE - Première estimation - quatrième trimestre 2024
(2) NOTAIRE DE France - Note de conjoncture immobilière – février 2025
(3) Ministère aménagement du territoire transition écologique - Construction de logements : résultats à fin décembre 2024.

RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN VITALIM N°4

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est clôturée le 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice 2024, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public de 12 105 877 €. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'élève désormais à 47 602 500 euros (prime d'émission incluse).

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN VITALIM N°4 a procédé à deux nouvelles acquisitions en centre-ville de Metz et Pau.
Les logements de l'immeuble de Metz ont été acquis achevés. Des travaux significatifs seront engagés sur l'immeuble de Pau sur la période 2025 –2027 en vue de leur mise en location. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface de 6 243 m².

PERSPECTIVES 2025 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°4

La souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est clôturée le 31 décembre 2024.
En 2025, la Société de Gestion poursuivra la sélection d'actifs immobiliers afin de constituer le patrimoine de la SCPI. Elle veillera également à la bonne mise en location des biens réceptionnés, à l'entretien du patrimoine livré et au suivi des rénovations en cours.

REGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a pour objectif d'acquérir un patrimoine constitué d'immeubles anciens à rénover, des bureaux ou locaux professionnels à transformer, d'immeubles composés de logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération (Dispositif PINEL – DENORMANDIE) et des immeubles neufs ou assimilés, situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction d'impôt prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Les principales conditions d'application du mécanisme de réduction d'impôt « PINEL », en vigueur à ce jour, sont les suivantes :

- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2024. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du régime « PINEL » sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, dans la limite de 300.000 €.
- Lorsque la société prend un engagement de location sur 12 ans, le taux de la réduction d'impôt est de 21 %, si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : 2% pendant les 9 premières années, 1% pendant les 3 années suivantes.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global de 10 000 €.
- Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, la réduction d'impôt « PINEL » sera prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage et sera versée sous forme d'acomptes.

CAPITAL	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	290	544	762
Nombre de parts	34 945	66 943	95 294
Nouvelles parts souscrites	-	31 998	28 351
Montant des Capitaux souscrits au cours de l'année	14 921 515	13 663 146	12 105 877
Prix souscription d'une part en euros	500	500	500
Capital social en euros	14 921 515	28 584 661	40 690 538
Prime d'émission en euros	2 506 485	4 842 339	6 911 962
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	33 427 000	47 602 500
Rémunération HT de la SG au cours de l'année	2 052 200	1 919 880	1 701 060

Évolution de la rentabilité de la part sur 5 ans

	2022	2023	2024
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-
RAN cumulé	-1,83	-1,54	0,45

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2024, aucune offre de cession n'est en suspens.

Année	Nombre de parts cédées *	Nombre de parts cédées (en % par rapport au nombre de parts total en circulation)		Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
		au 1er Janv.	Au 31 Déc.			
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	-	-

** Hors décès et succession.*

INVESTISSEMENTS 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°4, a procédé à l'acquisition de 2 biens immobiliers ainsi que de la deuxième tranche (Usufruit) de l'actif situé à Honfleur :

HONFLEUR (14) – 22, rue de la République
Date d'acquisition : 15 février 2024
L'acquisition porte sur un droit réel immobilier (usufruit) de 3 appartements et de 1 stationnement complémentaire (4 appartements acquis en 2023) au sein d'une belle copropriété. Le bien est situé sur l'une des artères principales de la ville qui mène directement au port. La rénovation principale est assurée par les nus-propriétaires.

METZ (57) – 45, rue Ellie Bloch
Date d'acquisition : 27 février 2024
La SCPI a acquis 4 logements achevés avec stationnement dans une belle résidence rénovée. Chaque logement est un T3 d'au moins 67 m² et dispose tous d'un balcon/terrasse d'au moins16 m². La surface habitable totale est de 274 m² et la superficie des balcons est de 84 m².
Diagnostics de performance énergétique : 1 B et 3 C.
L'acquisition a été réalisée auprès de la société France Pierre Patrimoine, dont le siège est situé au 137, rue Achard à Bordeaux (33300). La Société France Pierre Patrimoine est filiale de la société Financière Bacalan. Elle-même actionnaire unique d'URBAN PREMIUM.

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
Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 22 mai 2024 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 4 entreprises générales ont été consultées pour les travaux tous corps d'états,
- 2 entreprises ont été consultées pour les travaux d'équipements cuisines & bains
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux tous corps d'état
  - Société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
  Montant du marché : 4 026 800 € TTC
  - Société GMAK – 77, cours Gambetta, 33270 Bordeaux
  Montant du marché : 616 000 € TTC
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux d'équipements cuisines & bains
  - Société ORMABE - Letxumborro 102 Ofic 3 20305 Irun - Espagne
  Montant du marché : 101 200 € TTC
- Démarrage des travaux : 3e trimestre 2025
- Livraison prévisionnelle : 3e trimestre 2027

Les entreprises générales sélectionnées pourront faire appel à des entreprises partenaires qu'elles rémunèrent et qu'elles coordonnent directement. Le montant des marchés travaux comprend notamment cette rémunération et le coût des matériaux.
Par ailleurs, la société Compagnie Immobilière de Restauration (CIR) est filiale de la société Financière Bacalan, qui est actionnaire unique de la société Urban Premium.

ARBITRAGES 2024

En 2024, la SCPI URBAN VITALIM N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
MENTON (06) 483, avenue de l'Oliveraie	Vente achevée	13	13
TROYES (10) 4 à 6, boulevard Victor Hugo	Travaux en cours	25	-
VICHY (03) Place de la Source de l'Hôpital	Travaux en cours	18	-
NARBONNE (11) 14, rue du Capitole	Travaux en cours	22	-
CHATOU (78) 3, avenue Ernest Bousson	Travaux en cours	3	-
HONFLEUR (14) 22, rue de la république	Travaux en cours	7	-
METZ (57) 45, rue Elie Bloch	Vente achevée	4	4
PAU (64) 5 & 7, Place de la Monnaie	Travaux en cours	20	-
TOTAL		**112**	**17**

DISTRIBUTION

Compte-tenu des biens acquis achevés et des premières acquisitions les loyers perçus augmenteront après l'achèvement des travaux de rénovation des premiers immeubles et leurs mises en location des appartements dans le courant du premier semestre 2025.
Les premiers revenus potentiels sont toujours envisagés à compter du second semestre 2025, sous forme d'acomptes sur dividendes.

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale aura, notamment à approuver la répartition du résultat et les valeurs représentatives du patrimoine.

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	Habitation	717 m² et 178 m² de terrasse	5 546 288 €
TROYES (10) - 4 à 6 boulevard Victor Hugo	13/01/2023	Habitation	1 587 m², 15 m² de jardins et 138 m² de terrasses/balcons	1 700 000 €
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	Habitation	880 m², 91 m² de jardins et 18 m² de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	04/07/2023	Habitation	921 m²	932 607 €
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	Habitation	269 m² et 336 m² de jardins	434 237 €
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République[1]	27/12/2023	Habitation	421 m²	330 416 €
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch	27/02/2024	Habitation	274 m² et 84 m² de balcon	1 402 626 €
PAU (64) - 5 & 7, Place de la Monnaie	27/06/2024	Habitation	1 174 m²	950 000 €
TOTAL		**112 logements 54 stationnements**	**6 243 m² et 400 m² de surfaces annexes**	**12 088 769 €**

(1) - 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.

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,55	-	2,01	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	1,46	-	2,87	-
TOTAL DES REVENUS	-	*100,00%*	2,01	*100,00%*	4,87	*100,00%*
CHARGES	-	-	-	-	-	-
Commission de gestion	-	-	0,16	-	0,54	-
Autres frais de gestion	-1,83	-	1,34	-	0,74	-
Charges locatives non récupérées	-	-	1,00	-	1,41	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-1,83	*N/A*	2,50	*124,51%*	3,30	*67,78%*
Charges financières	-	-	0,09	-	0,04	-
Amortissements nets	-	-	-	-	0,62	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	*N/A*	0,09	*4,57%*	0,65	*0,74%*
TOTAL DES CHARGES	-1,83	*N/A*	2,59	*129,08%*	3,34	*68,52%*
RESULTAT COURANT	-1,83	*N/A*	-0,58	*-29,08%*	1,53	*31,48%*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	*N/A*	-	-	-	-
RESULTAT	-1,83	*N/A*	-0,58	*-29,08%*	1,53	*31,48%*
dont :	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,83	-	-0,58	-	1,53	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,83	-	-1,54	-	0,45	-

** Depuis l'origine de la société et calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges [1] (dont commissions de la société de gestion)		Pourcentage
2024	464 323 €	318 144 €	51 167 €	68,5%

[1] Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-0,96	-1,08
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-
Résultat de l'exercice	-1,83	-0,58	1,53
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,83	-1,54	0,45

**Calculé sur le total des parts en circulation à la fin de chaque exercice*

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	33 427 000,00	14 175 500,00	47 602 500,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	1 718 790,50	1 718 790,50
- Prélèvements sur primes d'émission	-4 754 275,16	-2 114 234,00	-6 868 509,16
- Achat d'immeubles	-9 570 778,00	-2 517 991,00	-12 088 769,00
Travaux de restauration	-5 694 943,23	-5 701 102,37	-11 396 045,60
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**13 407 003,61**	**5 560 963,13**	**18 967 966,74**

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

Les différentes valeurs de la SCPI retracées dans cet état annexe ont été déterminées selon la méthode suivante :

- **La valeur comptable** reflète la valeur des actifs nets de la SCPI tels qu'ils figurent à l'état du patrimoine arrêté au 31 décembre 2024.
- **La valeur de réalisation** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, la valeur vénale théorique de la SCPI si tous les immeubles étaient cédés en l'état.
- **La valeur de reconstitution** exprime, sur la base des estimations de VIF EXPERTISE, le prix qu'il faudrait payer pour reconstituer la SCPI, c'est-à-dire en ajoutant à la valeur vénale le montant des frais d'achat (et notamment les droits d'enregistrement) ainsi que la commission de souscription et de recherche d'immeubles de la société de gestion.

En euros	31/12/2023	31/12/2024	Var. 2023/2024
Valeur comptable / part	426,77	427,91	0,27%
Valeur de réalisation / part	413,78	409,16	-1,12%
Valeur de reconstitution / part	495,71	482,79	-2,61%

en Euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	15 257 693	14 387 707	14 387 707	23 417 858	21 631 411	21 631 411
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 502 664	-	-	1 495 327
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**15 257 693**	**14 387 707**	**15 890 372**	**23 417 858**	**21 631 411**	**23 126 738**
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	13 311 893	13 311 893	13 311 893	17 359 174	17 359 174	17 359 174
SOUS TOTAL	**13 311 893**	**13 311 893**	**13 311 893**	**17 359 174**	**17 359 174**	**17 359 174**
Commission de souscription	-	-	3 982 127	-	-	5 520 806
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	**-**	**-**	**3 982 127**	**-**	**-**	**5 520 806**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	28 569 586	27 699 600	33 184 391	40 777 031	38 990 585	46 006 718
Nombre de parts sociales au 31/12/2024	66 943	66 943	66 943	95 294	95 294	95 294

FISCALITE 2024 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

Pour une personne physique ou morale assujettie à l'impôt sur le revenu :

Revenus fonciers bruts	1,96 €
- Frais et charges déductibles	-1,62 €
- Intérêt d'emprunt	-0,16 €
= Revenus fonciers nets	0,34 €
Produits financiers	2,87 €
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :
Revenu imposable : 1,53 €

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONFORMITE ET AU CONTROLE INTERNE

Objectifs :
Le contrôle interne consiste en un dispositif conçu pour garantir le respect des décisions et des procédures à tous les niveaux de la société de gestion de portefeuille. Les principaux objectifs du contrôle interne sont :
- Prévenir et maîtriser les risques résultant des activités de la SCPI
- S'assurer de la conformité des actes de gestion avec la règlementation applicable et les règles internes
- Assurer la fiabilité de l'information comptable et financière.

Disposition de contrôle interne :
Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la Société de Gestion est constitué :
- D'un ensemble de politiques et de procédures écrites figurant dans le « livre des procédures et du contrôle interne »
- D'un système d'information et d'outils permettant de préserver l'intégrité et la sécurité des données
- D'un dispositif de contrôle permanent, d'un contrôle périodique et des missions de conseil et d'assistance.
- D'un accompagnement de Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :
Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.
Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 618 014 € pour l'exercice 2024 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 5,5 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2024 à 346 000 €.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) :
La SCPI URBAN VITALIM N°4 est un produit classé Article 8 en application des dispositions du règlement UE 2019/2088 dit Disclosure (SFDR).
Une note détaillée est annexée au présent rapport (ANNEXE : INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8 [...] DU RÉGLEMENT (UE) 2020/852).

2. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur le point suivant :

· Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales

Une ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif vient moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement.

Votre SCPI étant éligible à ce dispositif, URBAN PREMIUM a, en sa qualité de Société de Gestion, proposé de modifier les Statuts en vue de simplifier les règles encadrant la vie sociale.

Aussi, il vous est proposé la possibilité de supprimer la notion de quorum pour la tenue des assemblées générales. Cette modification permettra de simplifier l'organisation des assemblées générales et diminuer leur coût en évitant les secondes convocations d'assemblées générales en cas de quorum non atteint.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises le 27 novembre 2024 et le 19 mars 2025 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2024.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, sur le patrimoine, sur la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2024 et les perspectives 2025.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN VITALIM N°4 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui donne un avis favorable.

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'est clôturée le 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice 2024, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public pour près de 14,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'élève désormais à 47 602 500 euros (prime d'émission incluse).

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a acquis deux biens immobiliers en 2024, en centre-ville de Metz et de Pau, ainsi que deux autres au début de l'année 2025, situés en centre-ville d'Agen et de Cholet. Des travaux importants ont été lancés sur ces immeubles en vue de leur mise en location.

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 146 179,41 €, soit 1,53 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2024 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 43 040,63 €, soit 0,45 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2024, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale à voter favorablement l'ensemble des résolutions soumises à leurs suffrages.

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du Conseil, les représentants de la Société de Gestion, l'Expert-Comptable et le Commissaire aux Comptes qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le 19 mars 2025
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Christian BOUTHIE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous invitons à assister à cette Assemblée Générale, dans le cas d'une impossibilité, nous vous remercions, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM N°4 S.C.P.I.
Siège social : 38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°4,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN VITALIM N°4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.
En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la

convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM N°4 S.C.P.I.
Siège social : 38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'assemblée générale de la société URBAN VITALIM N°4,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

Conformément aux dispositions du Titre III des statuts, votre société verse à la société URBAN PREMIUM, au titre de sa fonction d'administration, quatre types de rémunérations :

- Des commissions de souscription correspondant aux :
  - Frais de collecte des capitaux ;
  - Frais de recherche d'investissements.
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion ;
- Une commission de cession d'actifs immobiliers
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 1 701 060,00 € ;
- Au titre des commissions de gestion la somme de 53 712,00 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de cession d'actifs immobiliers ;
- Au titre des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier la somme de 42 611,15 €.

Paris La Défense, le 15 mai 2025
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2024

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	599 288,00	813 446,00	764 653,00	958 900,00
Amortissements droits réels	-8 027,85	-	-66 956,97	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	8 983 490,00	13 574 261,23	11 338 516,00	20 672 511,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	5 682 943,23	-	11 381 645,60	-
SOUS-TOTAL 1	15 257 693,38	14 387 707,23	23 417 857,63	21 631 411,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	15 257 693,38	14 387 707,23	23 417 857,63	21 631 411,00
Immobilisations financières	-	-	-	-
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	6 235,77	6 235,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	6 235,77	6 235,77
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	1 358,87	1 358,87	4 113,43	4 113,43
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	327 715,48	327 715,48	1 105 817,57	1 105 817,57
Avances et acomptes versés	-	-	2 644,80	2 644,80
Fournisseurs débiteurs	442,00	442,00	135,00	135,00
Créances Fiscales	4 992,00	4 992,00	57 619,00	57 619,00
Associés opération sur capital	270 000,00	270 000,00	991 000,00	991 000,00
Débiteurs divers	52 281,48	52 281,48	54 418,77	54 418,77
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	329 074,35	329 074,35	1 109 931,00	1 109 931,00
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	13 397 168,85	13 397 168,85	18 982 623,63	18 982 623,63
SOUS-TOTAL 3	13 397 168,85	13 397 168,85	18 982 623,63	18 982 623,63
TOTAL III - Actifs d'exploitation	13 726 243,20	13 726 243,20	20 098 790,40	20 098 790,40
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-7 300,00	-7 300,00	-1 718 790,50	-1 718 790,50
Dettes d'exploitation	-557 486,08	-557 486,08	-980 015,13	-980 015,13
Dettes diverses	-28 438,44	-28 438,44	-40 810,93	-40 810,93
Fournisseurs d'immobilisation	-14 461,56	-14 461,56	-7 682,54	-7 682,54
Dettes Fiscales	-4 286,00	-4 286,00	-5 399,75	-5 399,75
Locataires créditeurs	-4 909,87	-4 909,87	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-4 781,01	-4 781,01	-27 728,64	-27 728,64
SOUS-TOTAL 4	-593 224,52	-593 224,52	-2 739 616,56	-2 739 616,56
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-593 224,52	-593 224,52	-2 739 616,56	-2 739 616,56
Compte de régularisation actif et passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	178 874,00	178 874,00	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	178 874,00	178 874,00	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	28 569 586,06	-	40 777 031,47	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	27 699 599,91	-	38 990 584,84

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2024

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	28 584 661,00	-	12 105 877,00	40 690 538,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	**28 584 661,00**	**-**	**12 105 877,00**	**40 690 538,00**
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	4 842 339,00	-	2 069 623,00	6 911 962,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 754 275,16	-	-2 114 234,00	-6 868 509,16
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	**88 063,84**	**-**	**-44 611,00**	**43 452,84**
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-64 043,88	-39 094,90	-	-103 138,78
SOUS-TOTAL 3	-64 043,88	**-39 094,90**	-	**-103 138,78**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	-	146 179,41	146 179,41
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-39 094,90	39 094,90	-	-
Acomptes sur distribution 2023	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	**-39 094,90**	**39 094,90**	**146 179,41**	**146 179,41**
TOTAL GENERAL	**28 569 586,06**	**-**	**12 207 445,41**	**40 777 031,47**

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2024

	31/12/2023	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	7 390 039	7 291 789
	-	-
TRAVAUX RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	-	-
TROYES (10) - 4 & 6, boulevard Victor Hugo	3 221 060	304 380
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	1 912 339	809 344
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	2 256 640	2 419 383
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	-	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	-	-
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch	-	2 400
PAU (64) - 5 & 7, Place de la Monnaie	-	3 756 282
AVALS, CAUTIONS, GARANTIES DONNÉES	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
AVALS, CAUTIONS, GARANTIES REÇUES	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
ENGAGEMENTS FINANCIERS	-	-
	-	-
SOMMES RESTANTES À VERSER SUR VEFA SUR IMMEUBLES	-	-
	-	-
	-	-
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES[1]	-	2 728 032
Emprunt ALS TROYES	-	1 333 920
Emprunt ALS VICHY	-	841 440
Emprunt ALS NARBONNE	-	552 672

(1) Correspond à des hypothèques conventionnelles en premier ou deuxième rang au profit d'Action Logement Services.

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2024

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	36 649,47	-	188 164,31	-
Charges facturées	-	-	2 731,70	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	-	-	176,36	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	0,00	-
Transfert de charges immobilières	399 895,16	-	413 174,00	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		**436 544,63**		**604 246,37**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-	2 731,70	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	3 089,40	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-	-	-	-
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	7 065,12	-	15 702,29	-
Commissions et honoraires	384 885,31	-	432 328,80	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	74 894,89	-	93 339,84	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**466 845,32**	-	**547 192,03**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	**-30 300,69**	-	**57 054,34**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Reprise de provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 918 680,00	-	1 701 060,00	-
Autres produits	0,03	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**1 918 680,03**	-	**1 701 060,00**
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	10 473,28	-	51 166,75	-
Commissions de souscription	-	-	1 701 060,00	-
Honoraires	19 635,00	-	22 478,00	-
Frais assemblée et de conseils	12 512,16	-	14 984,29	-
Services bancaires	28 860,94	-	13 809,80	-
Cotisations et contributions	10 136,02	-	6 993,53	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	8 027,85	-	58 929,12	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges[1]	1 929 464,50	-	12 333,27	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	**2 019 109,75**	-	**1 881 754,76**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-100 429,72	-	-180 694,76
Produits financiers	-	-	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	97 780,93	-	273 250,56	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	97 780,93	-	273 250,56
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	3 430,73	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	6 145,42	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	6 145,42	-	3 430,73
Résultat financier	-	91 635,51	-	269 819,83
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]	-	**-39 094,90**	-	**146 179,41**

(1) En 2023 les commissions de gestion étaient comptabilisées en « Autres charges ».

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2024

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1er janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

Les immobilisations locatives retracent en valeur historique le coût des acquisitions immobilières et des agencements effectués. Toutes les acquisitions immobilières ont été comptabilisées terrains compris.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation.

Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs, ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

– gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
– travaux sur les équipements, halls, parties communes,
– opérations de réhabilitation ou de rénovation
– mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La société VIF EXPERTISE procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. Les méthodes utilisées sont : la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation des revenus nets réels et/ou théoriques du bien.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B - INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Immobilisations locatives

Les immobilisations locatives se décomposent comme suit :

- Immobilisation locatives : ..... 11 338 516,00 €
- Immobilisation en cours : ..... 11 381 645,60 €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : ..... 697 696,03 €
- Agencement et installations sur en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2024

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2024 : ..... 6 235,77 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... 4 113,43 €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - €
- Fournisseurs débiteurs : ..... 135,00 €
- Créances fiscales : ..... 57 619,00 €
- Associés sur augmentation de capital : : ..... 991 000,00 €
- Débiteurs divers : ..... 57 063,57 €

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Valeurs de placement et disponibilités

La trésorerie au 31 décembre 2024 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 18 982 623,63 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. ..... 1 705 020,00 €
- Intérêts courus non échus. ..... - €
- Dépôts de garantie ..... 13 770,50 €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 182 853,66 €
- Dettes fournisseurs ..... 797 161,47 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion : ..... - 764 653,00* €

Dettes diverses

- Dettes fiscales. ..... 5 399,75 €
- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. ..... - €
- Associés ..... - €
- Dividendes du 4e trimestre ..... - €
- Dettes sur immobilisations ..... 7 682,54 €
  - *dont dont restant dû à la Société de Gestion* ..... 7 682,54 €
  - *Associés, dividendes à payer* ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... - €
- Créditeurs divers ..... 27 728,64 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2023	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	599 288 €	165 365 €	-	764 653 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	8 983 490 €	2 355 026 €	-	11 338 516 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	5 682 943 €	5 698 702 €	-	11 381 646 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	6 236 €	-	6 236 €

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-8 028 €	-58 929 €	-	-66 957 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour grosses entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	6 911 962	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	1 194 797
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	5 673 712
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	43 453	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles
Au 31 décembre 2024, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice
- Report à nouveau à l'ouverture ..... -103 138,78 €
- Le résultat au 31 décembre 2024 ressort à :..... 146 179,41 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :.. - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2025 s'est élevé à :.. - €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : .. 43 040,63 €

Produits constatés d'avance
Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Charges constatées d'avance
Aucune charge constatée d'avance à la clôture.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers
Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : ..... 188 164,31 €
- les charges et taxes refacturées : ..... 2 731,70 €
- les produits annexes : ..... 176,36 €
- Les transferts de charges : ..... 413 174,00 €

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières
Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à :
..... 413 174,00 €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :..... 2 731,70 €
  - *dont charges récupérables :* ..... - €
  - *dont taxes récupérables :*..... - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :..... - €
- les gros travaux et réparations :..... 3 089,40 €
- le poste « autres charges immobilières » : ..... 128 196,93 €
  - *dont taxes non récupérables :* ..... *93 339,84* €
  - *dont honoraires de relocation* ..... *4 737,60* €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées*..... *15 702,29* €
  - *dont frais d'actes et de contentieux* ..... *- €*
  - *dont honoraires et commissions* ..... *14 417,20 €*

Produits d'exploitation
Ils sont constitués principalement par :
- Les transferts de charges ..... 1 701 060,00 €
- Les autres produits ..... - €

Charges d'exploitation
Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTI des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2024 : ..... 51 166,75 €
Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ».
Ils s'établissent au titre de l'exercice 2024 à : ..... - €
- commision de souscription ..... 1 701 060,00 €
- frais de constitution de la SCPI ..... - €

Les diverses charges d'exploitation, soit 70 598,89 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes ..... 7 478,00 €
- des honoraires comptables ..... 15 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) ..... 10 585,56 €
- de frais postaux..... 4 398,73 €
- de services bancaires..... 2 209,80 €
- de frais d'émission d'emprunt..... 11 600,00 €
- du coût du dépositaire ..... 6 733,15 €
- de la cotisation AMF ..... 260,38 €
- de la CFE ..... - €
- des jetons de présence..... - €
- des pertes sur créances irrécouvrables..... - €
- de la TVA non récupérable..... 12 333,27 €
- des charges de gestions courantes ..... - €

Dotations aux amortissements et provisions
Elles sont constituées essentiellement de :
- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : ..... 58 929,12 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
- la dotation pour risques et charges, soit :..... - €

Produits financiers
Ils sont constitués principalement par :
- les autres produits financiers..... 273 250,56 €

Charges financières
Elles sont constituées essentiellement de :
- charges d'intérêts des emprunts ..... 3 430,73 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2024

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2024	Total immobilisations au 31/12/2024	Date de début des travaux	Date de fin des travaux	Valeur vénale hors droits
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	717 m² et 178 m² de terrasse	5 546 288	12 000	5 558 288	N/A	N/A	-
TROYES (10) - 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	1 587 m², 15 m² de jardins et 138 m² de terrasses/balcons	1 700 000	5 784 437	7 484 437	16/01/2023	Non livré	-
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	880 m², 91 m² de jardins et 18 m² de surface avec hauteur <1,80m	792 595	2 850 126	3 642 721	01/09/2023	Non livré	-
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	04/07/2023	921 m²	932 607	941 214	1 873 821	25/03/2024	Non livré	-
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch [1]	27/02/2024	274 m² et 84 m² de balcon	1 402 626	2 400	1 405 026	N/A	N/A	-
PAU (64) - 5 & 7, place de la Monnaie	27/06/2024	1 174 m²	950 000	1 805 869	2 755 869	Instruction PC en cours	Non livré	-
TOTAL			**11 324 116**	**11 396 046**	**22 720 162**	-	-	**20 672 511**

[1] Vente achevée.

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition	Amortissement de la période	VNC 2024	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	269 m² et 336 m² de jardins	434 237	33 403	392 947	13 ans	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	27/12/2023	421 m²	330 416	25 526	304 749	13 ans	-
TOTAL			**764 653**	**58 929**	**697 696**	-	**958 900**

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN VITALIM N°4, sur simple demande auprès de la Société de Gestion URBAN PREMIUM. L'information détaillée des valeurs vénales, immeuble par immeuble, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la société à l'occasion des arbitrages à venir. Bien entendu, la Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui lui en feraient la demande.

DETTES BANCAIRES AU 31 DECEMBRE 2024

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	1 705 020	1 705 020
Emprunt amortissable	-	-	1 705 020	1 705 020
Emprunt TROYES	-	-	833 700	833 700
Emprunt VICHY	-	-	525 900	525 900
Emprunt NARBONNE	-	-	345 420	345 420
Emprunt in fine	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	-	-	-	-
Emprunt amortissable	-	-	-	-
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	-	-	**1 705 020**	**1 705 020**

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2024,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire

- Modifications statutaires des modalités et règles de tenue des assemblées générales,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2024

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes, l'état patrimonial, le compte de résultat, et l'annexe de l'exercice 2024 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve lesdites conventions.

TROISIÈME RÉSOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé et lui renouvelle, en tant que de besoin, sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le bénéfice, soit 146 179,41 € (+ 1,53 € par part) au report à nouveau.

SIXIÈME RÉSOLUTION – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte des valeurs de la SCPI telles qu'elles sont présentées dans l'annexe aux comptes soit :

- La valeur comptable de 40 777 031,47 €, soit 427,91 € par part,
- La valeur de réalisation de 38 990 584,84 €, soit 409,16 € par part
- La valeur de reconstitution de 46 006 718,41 €, soit 482,79 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président et des membres du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RÉSOLUTION – Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, à se faire consentir des découverts bancaires, dans la limite de 10% de la valeur comptable des actifs.
Elle autorise à cet effet, la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

NEUVIÈME RÉSOLUTION - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires des modalités relatives aux convocations et règles de tenue des assemblées générales
Compte-tenu de l'Ordonnance du 12 mars 2025 qui vise à moderniser et simplifier le droit des fonds d'investissement, Assemblée Générale, après lecture du rapport spécial (1) de la Société de gestion, autorise la modification des conditions de tenus des Assemblées Générales en supprimant l'exigence d'un quorum.
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 1. des statuts de la Société comme suit :
« les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 2. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction :
« Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».
En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 3. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Nouvelle rédaction :
« Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XXIV 4. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.
Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Nouvelle rédaction :
« 4. Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve des dispositions de l'article L. 214-107 du Code Monétaire et Financier.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus. »

ONZIÈME RÉSOLUTION – Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévue par la loi.

7. ANNEXE : INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/85

Dénomination du produit : SCPI URBAN VITALIM N°4 - Identifiant d'entité juridique : N/A

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-t-il un objectif d'investissement durable ?	
●●☐ **Oui**	●●☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☒ **Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 15,8% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ___%	☒ ayant un objectif social
	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n**'a pas réalisé d'investissements durables**

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués.

Pour 2024, la part des investissements durables sur le plan social est de 15,8% et la part des investissements durables sur le plan environnementale est de 15,8%.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI URBAN VITALIM N°4 promeut des caractéristiques environnementales en visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. La SCPI promeut donc des caractéristiques environnementales en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique.

Les indicateurs utilisés par la SCPI pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales promues en lien avec les enjeux relatifs au changement climatique sont :

- Consommation énergétique (figurant sur les DPE) exprimée en kilowattheure d'énergie primaire
- Émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2)

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 à usage d'habitation composant les immeubles SCPI. L'objectif est ainsi de faire évoluer les DPE de ces lots à la note 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 privatifs (appartements), le nombre minimum de lots portant une étiquette C sera de 50 et le nombre de lots portant une étiquette D sera par différence de 50.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

● ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a acquis à ce stade 8 immeubles dont 6 sur lesquels les travaux n'ont pas été entièrement réalisés et qui ne sont donc pas encore loués. Le patrimoine de la SCPI étant toujours en constitution, la performance des indicateurs de durabilité ne peut pas encore être mesurée.

Comme précisé dans la documentation précontractuelle, la proportion minimale d'investissements durables sera respectée une fois que les travaux seront achevés et que les immeubles concernés seront livrés.

● ***... et par rapport aux périodes précédentes ?***

Le périmètre du patrimoine livré est :

Metz - 45, rue Elie Bloch

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE
- L'immeuble a été mis en service cette année et les consommations des parties communes sont en cours de récupération auprès du syndic de copropriété

Menton - 483, avenue de l'oliveraie

- Les informations sur les parties privatives sont déterminées sur la base du DPE et n'ont pas évolué.
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

● ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?***

La SCPI entend notamment réaliser des investissements durables ayant un objectif environnemental ou un objectif social. Les objectifs des investissements durables de la SCPI sont :

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter leurs émissions de gaz à effet de serre : 15% de DPE à minima à C

- Location avec des plafonds de loyer si des conditions de ressources limitées sont respectées : 15 % d'investissements en loyers intermédiaires avec conditions de ressources

Pour rappel, la SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués.

Le calcul du présent document concerne uniquement les immeubles livrés de la SCPI.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Le principe du DNSH consiste à ce que les investissements durables réalisés par la SCPI ne causent de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable que ce soit sur le plan environnemental ou sur le plan social.

La SCPI URBAN VITALIM N°4 s'engage à prendre en considération les indicateurs obligatoires et les indicateurs supplémentaires pertinents des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Urban Premium a également mis en place une politique de sélection et de suivi des prestataires qui couvre notamment les prestataires de travaux. Cette politique permet notamment de formaliser le suivi de la relation avec les sous-traitants et de s'assurer de la mise en place de règles précises conformes à la charte de la SCPI d'Urban Premium.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI a pris en considération les deux indicateurs obligatoires du tableau 1 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- Les expositions à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Les expositions à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La SCPI a également choisi de prendre en considération un indicateur parmi la liste des indicateurs supplémentaires listés dans les tableaux 2 et 3 de l'annexe I des RTS de SFDR, à savoir :

- L'intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

Compte tenu de l'état du patrimoine, les indicateurs ne sont disponibles sur la période de référence 2024 que pour les immeubles de Menton et de Metz.

Tableau pour le patrimoine livré au 31/12/2024

		Consommation énergétique			Émissions de gaz à effet de serre (GES)		
Immeuble	**N° Copro**	**Performance Energétique (source DPE)**	**Consommations Parties Privatives (kWh/m²/an)**	**Consommations Parties Communes (kWh/m²/an)**	**Performance GES (source DPE)**	**Emissions Parties Privatives (kg CO²/m²/an)**	**Emissions Parties Communes (kg CO²/m²/an)**
MENTON (06) 483, avenue de l'Oliveraie	132A	C	130	7	A	3	0,4
	136A	C	124	7	A	3	0,4
	110A	C	144	4	A	4	0,2
	137A	C	129	7	A	3	0,4
	141A	C	133	7	A	4	0,5
	117A	C	131	4	A	4	0,3
	142A	C	129	7	A	3	0,5
	146A	C	132	7	A	4	0,5
	147A	C	150	7	A	4	0,5
	151A	C	146	8	A	4	0,5
	107A	C	136	3	A	4	0,2
	127A	C	136	6	A	4	0,4
	131A	C	170	6	A	5	0,4
METZ (57) 45, rue Elie Bloch	5	C	112	-	B	10	-
	26	C	126	-	C	12	-
	13	C	126	-	C	12	-
	16	B	108	-	B	10	-

Nota : *pour l'immeuble de Menton, les données liées aux parties communes sont celles de la période allant de janvier 2024 à décembre 2024.*

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

La SCPI sélectionne des sous-traitants se conformant aux normes et standards internationaux en lien avec le respect des droits de l'homme. Ces normes couvrent notamment les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales ainsi que les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces normes comprennent également les principes et droits fixés par les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

La SCPI prend en considération les deux indicateurs obligatoires ainsi que les indicateurs supplémentaires pertinents indiqués ci-dessous :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Urban Premium communique sur cet indicateur sur la base des informations disponibles. En effet, Urban Premium n'est pas en mesure de communiquer sur les consommations réelles hors parties communes et se base donc sur les consommations réelles des parties communes qui sont complétées par les DPE pour les parties privatives.

La SCPI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Compte tenu de l'état du patrimoine, les indicateurs ne sont disponibles sur la période de référence 2024 que pour l'immeuble de Menton et Metz.

Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les prochains rapports annuels.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

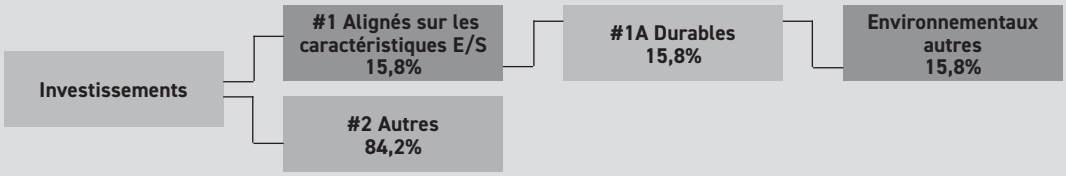
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	Immobilier	12,4%	France
TROYES (10) - 4 à 6, boulevard Victor Hugo	Immobilier	18,7%	France
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	Immobilier	8,4%	France
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	Immobilier	3,4%	France
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	Immobilier	1,1%	France
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	Immobilier	1,2%	France
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch	Immobilier	3,5%	France
PAU (64) - 5 & 7, Place de la Monnaie	Immobilier	4,5%	France
Autres	Liquidité	47,0%	

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

● ***Quelle était l'allocation des actifs ?***



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***

L'intégralité des investissements sont réalisés dans le secteur de l'immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Urban Premium n'est pas encore en mesure de définir ex-ante l'allocation attendue de la SCPI dans des activités durables sur le plan environnemental alignées aux critères du règlement Taxinomie (soit un alignement à la Taxinomie de 0 %).

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● ***Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?*** [1]

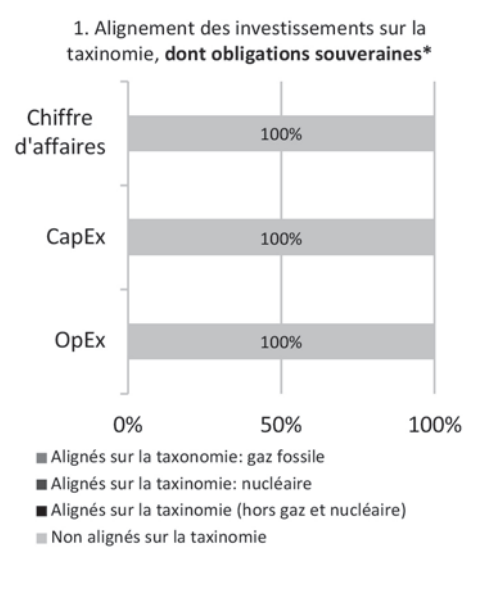
☐ Oui, _____

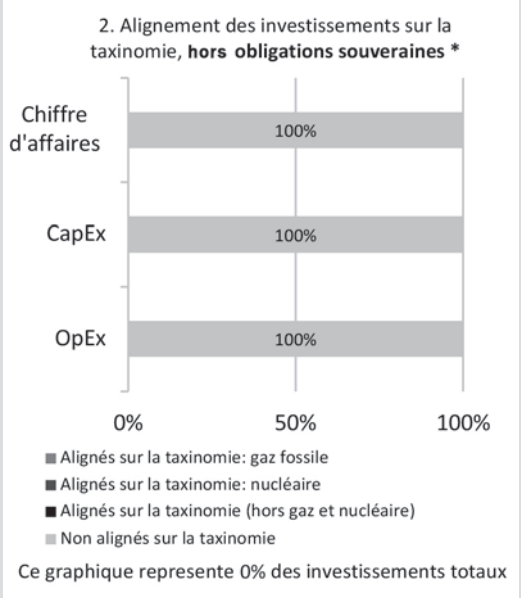
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

- ***Quelle était la proportion des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Non applicable (alignement à la Taxonomie de 0 %).

- ***Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?***

Non applicable (alignement à la Taxonomie de 0 %).

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI a réalisé 15,8% d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation, constitué d'immeubles anciens à réhabiliter, d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels à transformer, d'immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement.

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social sera respectée une fois que les immeubles seront loués.

Cela explique que la proportion d'investissements durable sur le plan social soit à 15,8% sur la période de référence du 01/01/2024 au 31/12/2024. En effet, le premier immeuble acquis par la SCPI à Menton a intégralement été loué à un niveau de loyer plafonné.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les liquidités en attente d'investissements ainsi que des places de stationnement. Cette catégorie ne prend pas en compte les caractéristiques environnementales et sociales.

Du fait de leur nature, les garanties environnementales ou sociales minimales ne s'appliquent pas à cette catégorie d'actifs.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Le patrimoine de la SCPI URBAN VITALIM N°4 sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles sur lesquels seront réalisés des travaux d'amélioration ou de transformation. La SCPI pourra également investir dans des immeubles neufs, achevés ou en l'état futur d'achèvement.

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales prises en compte par la SCPI, l'ensemble des immeubles acquis fera l'objet dans un premier temps d'un état des lieux (DPE) portant sur l'immeuble existant, et ensuite d'un DPE projeté permettant d'établir les travaux de de mise en conformité, avec les étiquettes DPE requises pour leur mise en location.

Ces travaux seront pris en compte dans le projet global de rénovation et bénéficieront d'un suivi par un bureau d'études spécifiques.

L'amélioration de la performance est prise en compte dans le programme de travaux de rénovation de l'immeuble et constatée à l'occasion de sa livraison.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence diffère-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable pour une Société de gestion de portefeuille spécialisée dans la structuration et la gestion de fonds d'investissement immobilier.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun des objectifs de la taxinomie de l'UE – voir la notion explicative dans la marge à gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délègue (UE) 2022/1214 de la Commission.

GLOSSAIRE

Arbitrage
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

Assemblée Générale
- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Capitaux propres
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

Capital social
Capital d'origine constitué à la création de la SCPI. Le prix des parts correspond alors à la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Capitalisation
Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

Commission de souscription
Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

Distribution
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée des revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Elle peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Les seconds sont assimilés à des produits de placements à revenus fixe qui sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu.
Ainsi, le prélèvement acquitté en année N-1 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en année N sur ses revenus de l'année N-1. Toutefois, les souscripteurs peuvent bénéficier d'une dispense de prélèvement si leur revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant la perception des revenus est inférieur à 25 000 € (50 000 € pour un couple).

Marché des parts
Lieu d'échange des parts de SCPI
- Marché primaire : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital.
- Marché secondaire : c'est l'ensemble de marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisations des confrontations) ou de gré à gré.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

Provision pour gros entretien
Provision qui permet de financer le plan prévisionnel d'entretien. Elle est alimentée, chaque année, par prélèvement sur le résultat distribuable d'un pourcentage des loyers facturés, variable selon la nature des immeubles et l'ancienneté du patrimoine.

Taux d'occupation financier (TOF)
Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers. Ces montants sont comptabilisés à la ligne des « loyers » dans le compte de résultat de la SCPI.
- Par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF est donc affecté par les événements intervenus sur le patrimoine en cours de trimestre : acquisition et cession d'immeubles, à compter de la date de signature de l'acte, locations et congés, travaux en cours, etc.

Valeur comptable
La valeur comptable d'une SCPI comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur cout historique.

Valeur vénale
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant désigné par l'assemblée générale et agréé par l'Autorités des Marchés Financiers. En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

Valeur de réalisation
A la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Urban Premium

www.urban-premium.com
infos@urban-premium.com
38 rue Jean Mermoz - 75008 Paris
01 82 28 99 99