Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°4



Rapport annuel
Exercice 2022

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 • Fax : 01 44 70 91 49 • 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

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 du Conseil de Surveillance 8

3. Rapports du Commissaire aux Comptes 9

4. Comptes de l'Exercice 2022 11

5. Ordre du jour et projets de résolutions 16

6. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du réglement SFDR 17

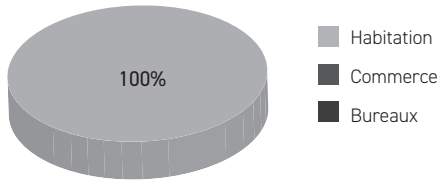
LA SCPI URBAN VITALIM N°4 EN BREF

Situation au 31/12/2022

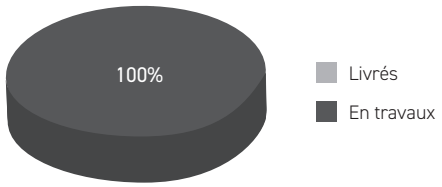
Date de création	18/05/2022
Régime	PINEL
Nombre de parts	34 945
Nombre d'associés	290
Capital social	14 921 515 €
Valeur de réalisation	14 469 968 **€** 414,08 **€** par part
Valeur de reconstitution	16 843 032 **€** 481,99 **€** par part
Actifs immobiliers	1
Surface du patrimoine	729 m²
Nombre de logements	13
Nombre de commerces	-
Nombre de places de parking	-
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	-
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	13
Taux d'occupation financier moyen	0%
Résultat par part	-1,83 €
Dividende brut par part	N/A
Dividende net par part	N/A
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2022)	-1,83 €

Composition du patrimoine immobilier

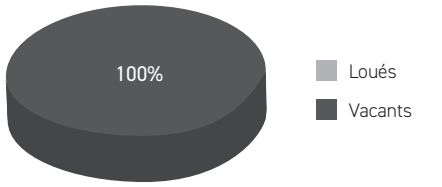
• Affectation de la collecte par typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2022)



• Taux d'occupation Financier (selon définition ASPIM)



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-22	
	En euros	**Par part**
Compte de résultat		
Produits	2 435 700	69,70
dont loyers	-	-
Charges	2 499 744	71,53
Résultat	-64 044	-1,83
Bénéfice distribuable	-64 044	-1,83
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-
Capital et autres éléments du bilan		
Capital social	14 921 515	427,00
Capital social en cours de souscription	-	-
Total des capitaux propres	14 928 256	427,19
Immobilisations locatives	5 546 288	158,71
Dettes bancaires	-	-
Nombre de parts	**34 945**	-
Nombre d'associés	**290**	-
Capitalisation	**17 428 000**	-
Prix de souscription	-	**500,00**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise hors droits	5 088 000	145,60
Valeur comptable	14 928 256	427,19
Valeur de réalisation	14 469 968	414,08
Valeur de reconstitution	16 843 032	481,99
Surface du patrimoine (m²)	729	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-
Distribution		
Dividende ordinaire	-	-
Dividende exceptionnel	-	-

Valeur vénale par zones géographiques :
Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en K€)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	5 088 000
ETRANGER	-	-
Total	**100%**	**5 088 000**

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%	5 088 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	**100,00%**	**5 088 000**

Immobilisations incorporelles

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

1. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER 2022 ET PERSPECTIVES 2023

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive pour l'économie française en dépit d'un contexte difficile, marqué notamment par la crise de l'énergie, la guerre en Ukraine et le ralentissement de l'activité économique chinoise lié à une année de quasi-confinement. En effet, selon l'INSEE, la croissance en fin d'année s'établit à +2,6% (+3,3% en zone euro) après deux discrets trimestres de croissance (+0,2% aux T1 et T4 2022). De plus, au quatrième trimestre 2022, le nombre de chômeurs diminue de 45 000 personnes par rapport au trimestre précédent. Le taux de chômage, selon le Bureau International du Travail, est ainsi quasi stable à 7,2 %, en baisse de 0,7% par rapport à la même période en 2021.

Après avoir marqué le pas au cours de ces dernières années, l'inflation s'est, à nouveau, immiscée dans notre économie (+6% sur un an). Pour 2023, l'INSEE projette une stabilisation du taux d'inflation. Selon les prévisions du scénario de référence retenu par la Banque de France, avec une évolution des prix de l'énergie similaire à celle de 2022, la croissance du PIB en 2023 pourrait atteindre 0,5% et le taux d'inflation 4,7%.

Les taux d'emprunt augmentent depuis le début de l'année, atteignant en moyenne 2,22 % au quatrième trimestre 2022. Un total de 281 milliards d'euros de prêt a été décaissé en 2022, soit une baisse de 4,6 % par rapport à 2021, directement liée à la hausse des taux de crédit. Cette baisse de la capacité d'emprunt a été largement compensée par une durée d'emprunt plus longue. Ainsi, la durée d'emprunt moyenne au quatrième trimestre 2022 était de 246 mois (soit 20,5 ans), soit un niveau record.

Le dynamisme du marché immobilier s'est maintenu en 2022. Le volume de ventes dans l'ancien se situe à un niveau très proche de celui de 2021 (1,1 million contre 1,2 million de transactions) malgré une fin d'année en léger repli. Selon les données des Notaires, le prix moyen de l'ensemble des biens anciens en France a augmenté d'environ 6,8 % sur l'année 2022, même si cette évolution des prix reste assez disparate d'une ville à l'autre.

Néanmoins, dans le contexte économique actuel, une baisse des volumes des ventes est attendue en 2023. Cette baisse devrait également avoir un impact sur les prix des biens, pouvant entrainer une légère correction.

Sur le plan réglementaire, suite à la réforme des diagnostics de performance énergétique (DPE) de juillet 2021, les propriétaires devront désormais pouvoir garantir à leur locataire un niveau minimum de performance énergétique (interdiction de location pour tous les logements G en 2025, tous les logements F en 2028 et tous les logements E en 2034). C'est la raison pour laquelle une partie du parc immobilier français est dorénavant soumis à des travaux de rénovation. Concernant les actifs détenus par votre SCPI Urban Vitalim N°4, un audit du patrimoine a été réalisé, indiquant que la qualité des travaux de rénovation réalisés nous permet de n'avoir que très peu d'impact sur les immeubles.

Sur le marché de l'immobilier neuf, la croissance du nombre de logements collectifs se poursuit sur l'année avec 74 400 autorisations de nouveaux logements au 3e trimestre 2022 contre 59 500 logements au 3e trimestre 2021. Cependant, les demandes dans le marché du neuf ont fortement baissé, passant de 162 000 en 2021 à 120 000 en 2022.

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, lancée le 30 juin 2022, a été souscrite, auprès du public sur l'année 2022, à plus de 16,5 millions d'euros de collecte.

Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'élève donc à 17 428 000 €.

Acquisitions

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a procédé à l'acquisition de son premier actif immobilier situé dans la ville de Menton.

PERSPECTIVES 2023 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°4

La souscription au capital de la SCPI URBAN VITALIM N°4 reste ouverte en 2022 et se clôturera le 31 décembre 2023.

Durant l'exercice 2023, la Société de Gestion poursuivra la sélection d'actifs immobiliers afin de constituer le patrimoine de la SCPI.

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 2022. 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
Nombre d'associés	290
Nombre de parts	34 945
Nouvelles parts souscrites	-
Prix souscription d'une part en euros	500
Capital social en euros	14 921 515
Prime d'émission en euros	2 506 485
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2022, 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	-	-	-	-	-	-

** Hors décès et succession.*

INVESTISSEMENTS 2022

Durant l'exercice 2022, la SCPI URBAN VITALIM N°4 a procédé à sa première acquisition :

MENTON (06) – 483, avenue de l'Oliveraie
Date d'acquisition : 27 décembre 2022
L'acquisition a porté sur des lots d'une copropriété en cours de rénovation. L'immeuble est idéalement situé dans un quartier résidentiel à proximité de la gare TER de Menton. Le projet prévoit la rénovation de 13 logements de 2 ou 3 pièces pour environ 729 m² habitables. L'ensemble des appartements disposera de sa place de stationnement ainsi que d'un extérieur. Il a été réalisé des diagnostics de performance énergique sur l'ensemble des logements de l'immeuble. Douze logements affichent un DPE à C et un logement un DPE à D.
L'immeuble a été acquis avec une possibilité de mise en location à la mi-année 2023.

ARBITRAGES 2022

En 2022, la SCPI URBAN VITALIM N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2022

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots (logements et commerces)	Nombre de lots loués (logements et commerces)
MENTON (06) 483, avenue de l'Oliveraie	Travaux en cours	13	-
TOTAL		13	-

DISTRIBUTION

La SCPI ne commencera donc à percevoir des loyers potentiels qu'après achèvement des travaux de rénovation des immeubles et mise en location des appartements, soit dans le courant du premier semestre 2025.
Les premiers revenus potentiels sont donc 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 2022

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	13 logements 13 places de stationnement	729 m² et 123 m² de terrasse	5 546 288 €
TOTAL		**13 logements 13 places de stationnement**	**729 m² et 123 m² de terrasse**	**5 546 288 €**

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		
	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	-	*100,00%*
CHARGES	-	-	-
Commission de gestion	-	-	-
Autres frais de gestion	-64 043,88	-1,83	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-64 043,88	-1,83	*N/A*
Charges financières	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-
* patrimoine	-	-	-
* autres	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	*N/A*
TOTAL DES CHARGES	-64 043,88	-1,83	*N/A*
RESULTAT COURANT	-64 043,88	-1,83	*N/A*
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	*N/A*
RESULTAT	-64 043,88	-1,83	*N/A*
dont :	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-64 043,88	-1,83	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-64 043,88	-1,83	-

** 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
2022	-	64 044 €	-	N/A

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-
Résultat de l'exercice	-1,83
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,83

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	-	17 428 000,00	17 428 000,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-	-2 435 700,00	-2 435 700,00
- Achat d'immeubles	-	-5 546 288,00	-5 546 288,00
Travaux de restauration	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	**9 446 012,00**	**9 446 012,00**

Le tableau ci-dessus est établi conformément à l'instruction AMF du 4 mai 2002 prise en application du règlement N°2001-06.

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2022 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2022 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	3	-	-	-	3
Montant total des factures concernées TTC	-	-1 076 640,00	-	-	-	-1 076 640,00
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-	-43,07%	-	-	-	-43,07%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022.
- **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	31/12/2022
Valeur comptable / part	427,19
Valeur de réalisation / part	414,08
Valeur de reconstitution / part	481,99

	31/12/2022		
en Euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation sur la base des expertises	Valeur de reconstitution sur la base des expertises
Valeur des immeubles	5 546 288	5 088 000	5 088 000
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	351 900
- Amortissements	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-
SOUS TOTAL	**5 546 288**	**5 088 000**	**5 439 900**
Autres Immobilisations	-	-	-
Agencements	-	-	-
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-
Liquidités nettes à investir	9 381 968	9 381 968	9 381 968
SOUS TOTAL	**9 381 968**	**9 381 968**	**9 381 968**
Commission de souscription	-	-	2 021 164
- Amortissements	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	**2 021 164**
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	14 928 256	14 469 968	16 843 032
Nombre de parts sociales au 31/12/2022	34 945	34 945	34 945

FISCALITE 2022 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	-
- Frais et charges déductibles	-
= Revenus fonciers nets	-
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

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

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 458 K€ pour l'exercice 2022 pour un effectif moyen de 12 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 89,4 % et de rémunérations variables à hauteur de 10,6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2022 à 346 K€.

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 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 2022.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 23 mars 2023 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2022.

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 2022 et les perspectives 2023.

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 est ouverte depuis le 3 juin 2022. Celle-ci a permis de collecter plus de 16,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI URBAN VITALIM N°4 s'élève désormais à 17 428 000 € (prime d'émission incluse).

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à – 64 043,88 €, soit - 1,83 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le déficit au compte de report.

Outre les résolutions relatives aux comptes de l'exercice 2022, 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 23 mars 2023
Pour le Conseil de Surveillance :
M. Christian BOUTHIE
Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent à cette Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'Assemblée Générale, soit de voter par correspondance.

3. 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 de 7 mois clos le 31 décembre 2022

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 - S.C.P.I. relatifs à l'exercice 7 mois clos le 31 décembre 2022, 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 18 mai 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

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, sont mentionnées de façon incomplète 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

Ill 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.823-10-1 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 23 mai 2023
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 de 7 mois clos le 31 décembre 2022.

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. et en application de l'article L.214-106 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 soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

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 ;
- Des commissions d'arbitrage sur les cessions d'actifs immobiliers ;
- Des commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Au cours de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 052 200,00 € ;
- Aucun montant au titre des commissions de gestion ;
- Aucun montant au titre des commissions d'arbitrage sur les cessions d'actifs immobiliers ;
- Aucun montant au titre des commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Paris La Défense, le 23 mai 2022
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2022

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2022

	31/12/2022	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	5 546 288,00	5 088 000,00
Agencements et installations	-	-
Immobilisations en cours	-	-
SOUS-TOTAL 1	5 546 288,00	5 088 000,00
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	5 546 288,00	5 088 000,00
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	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-
Créances	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Autres créances	667 500,00	667 500,00
Avances et acomptes versés	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Créances Fiscales	-	-
Associés opération sur capital	667 500,00	667 500,00
Débiteurs divers	-	-
Dépréciation des débiteurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 2	667 500,00	667 500,00
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	9 932 230,12	9 932 230,12
SOUS-TOTAL 3	9 932 230,12	9 932 230,12
TOTAL III - Actifs d'exploitation	10 599 730,12	10 599 730,12
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-1 217 762,00	-1 217 762,00
Dettes diverses	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-
Dettes Fiscales	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-
Créditeurs divers	-	-
SOUS-TOTAL 4	-1 217 762,00	-1 217 762,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 217 762,00	-1 217 762,00
Compte de régularisation actif et passif	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	14 928 256,12	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	-	14 469 968,12

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2022

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital	-	-
Capital souscrit	14 921 515,00	14 921 515,00
Capital en cours de souscription	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-
Réserves indisponibles	-	-
SOUS-TOTAL 1	**14 921 515,00**	**14 921 515,00**
Primes d'émission	-	-
Primes d'émission ou de fusion	2 506 485,00	2 506 485,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 435 700,00	-2 435 700,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-
SOUS-TOTAL 2	**70 785,00**	**70 785,00**
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	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-
Résultat de l'exercice	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-64 043,88	-64 043,88
Acomptes sur distribution 2022	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-
Acomptes sur distribution 2021	-	-
SOUS-TOTAL 4	**-64 043,88**	**-64 043,88**
TOTAL GENERAL	**14 928 256,12**	**14 928 256,12**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2022	
	Détail	Total
Produits immobiliers		
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	382 300,00	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		**382 300,00**
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
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	-	-
Commissions et honoraires	385 410,00	-
Frais de contentieux	-	-
Impôts et taxes	-	-
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	**385 410,00**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	**-3 110,00**
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	2 053 400,00	-
Autres produits	-	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	**2 053 400,00**
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la Société de gestion	-	-
Honoraires	8 000,00	-
Frais assemblée et de conseils	4 850,00	-
Services bancaires	41 351,88	-
Cotisations et contributions	5 000,00	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-
Autres provisions d'exploitation	-	-
Autres charges	2 055 132,00	-
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	**2 114 333,88**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-60 933,88
Produits financiers	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Résultat financier	-	-
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]	-	**-64 043,88**

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2022

L'exercice 2022 a eu une durée de 7 mois

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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

Crise Russie / Ukraine

La société est resté attentive à l'évolution du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondial. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité.

A l'avenir, l'évolution du contexte sanitaire et géopolitique pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur d'activité de la société, la valorisation et la liquidité de ses actifs.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) 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 :

Crise Russie / Ukraine

Le contexte sanitaire et géopolitique restant incertain, il est encore difficile d'évaluer son potentiel impact sur les activités de la SCPI et ses résultats en 2023 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

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 : ..... 5 546 288,00 €
- Immobilisation en cours : ..... - €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : ..... - €
- Agencement et installations sur en cours : ..... - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2022

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2022 : ..... - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : ..... - €
- Locataires douteux : ..... - €
- Provisions pour dépréciation des créances : ..... - €
- Fournisseurs débiteurs : ..... - €
- Créances fiscales : ..... - €
- Associés sur augmentation de capital : : ..... 667 500,00 €
- Débiteurs divers : ..... - €

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 2022 est constituée de :

- Disponibilités en banque : ..... 9 932 230,12 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2022, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. ..... - €
- Intérêts courus non échus. ..... - €
- Dépôts de garantie ..... - €

Dettes d'exploitation :

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) ..... - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... 141 122,00 €
- Dettes fournisseurs ..... 1 076 640,00 €
  - *dont restant dû à la Société de Gestion :* ..... - €

Dettes diverses

- Dettes sur immobilisations ..... - €
- Dettes fiscales. ..... - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions. ..... - €
- Associés ..... - €
  - *dont dividendes du 4e trimestre* .....
  - *dont distributions bloquées en attente versement* .....
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures). ..... - €
- Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes) ..... - €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2021	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	5 546 288 €	-	5 546 288 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2021	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-	-	-
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	2 506 485 €	-
Frais constitution	-	-
Frais acquisitions	-	383 500 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	2 052 200 €
Ecarts sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	70 785 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles
Au 31 décembre 2022, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice
- Report à nouveau à l'ouverture . . . . . - €
- Le résultat au 31 décembre 2022 ressort à :. . . . . -64 043,88 €
- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé :. . - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2023 s'est élevé à :. . - €
- Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : . -64 043,88 €

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

Autres engagements hors bilan
Au 31 décembre 2022, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers
Ils sont constitués principalement par :
- les loyers et produits annexes : . . . . . - €
- les charges et taxes refacturées : . . . . . - €
- les produits financiers :. . . . . - €
- Les transferts de charges : . . . . . 382 300,00 €

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 2022 à :
. . . . . 382 300,00 €

On distingue :
- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :. . . . . - €
  - *dont charges récupérables :* . . . . . - €
  - *dont taxes récupérables :*. . . . . - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :. . . . . - €
- les gros travaux et réparations :. . . . . - €
- le poste « autres charges immobilières » : . . . . . 385 410,00 €
  - *dont taxes non récupérables :* . . . . . - €
  - *dont les honoraires de relocation :* . . . . . - €
  - *dont charges locatives et copropriétés non récupérées*. . . . . - €
  - *dont frais d'actes et de contentieux* . . . . . - €
  - *dont honoraires*. . . . . - €

Produits d'exploitation
Ils sont constitués principalement par :
- Les transferts de charges . . . . . 2 053 400,00 €
- 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 2022 : . . . . . - €
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 2022 à : . . . . . 2 052 200,00 €
- frais de souscription : . . . . . 2 052 200,00 €

Les diverses charges d'exploitation, soit 62 133,88 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes . . . . . 5 000,00 €
- des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) . . . . . 3 750,00 €
- coût dépositaire . . . . . 5 000,00 €
- des honoraires comptables . . . . . 3 000,00 €
- de frais postaux. . . . . 1 100,00 €
- de la cotisation AMF . . . . . - €
- de services bancaires. . . . . 41 351,88 €
- droits d'enregistrement . . . . . - €
- de la TVA non récupérable. . . . . 2 932,00 €
- des jetons de présence. . . . . - €
- des pertes sur créances irrécouvrables. . . . . - €
- droits d'enregistrement . . . . . - €
- des charges de gestions courantes . . . . . - €

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

Charges Exceptionnelles de la Société . . . . . - €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2022

Immobilisations corporelles

Adresse	Prix acquisition frais inclus hors travaux	Travaux 2022	Total immobilisations au 31/12/2022	Valeur vénale hors droits	Droits
MENTON (06) 483, avenue de l'Oliveraie	5 546 288	-	5 546 288	-	-
TOTAL	**5 546 288**	**-**	**5 546 288**	**5 088 000**	**351 900**

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.

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2022,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022,
- 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.

PREMIÈRE RÉSOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels 2022

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 2022 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION – Approbations des conventions règlementées

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 – Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de la mission accomplie du Conseil de Surveillance pour l'exercice écoulé et lui renouvelle sa confiance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2022

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le déficit, soit - 64 043,88 € (- 1,83 € 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 14 928 256,12 €, soit 427,19 € par part,
- La valeur de réalisation de 14 469 968,12 €, soit 414,08 € par part,
- La valeur de reconstitution de 16 843 031,95 €, soit 481,99 € par part,

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2022.

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 2023, 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.

6. 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 34,4% 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.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable sur le plan social soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le premier immeuble acquis par la SCPI le 27/12/2022 n'était pas encore loué au 31/12/2022.

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.

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

		Consommation énergétique		Émissions de gaz à effet de serre (GES)	
Immeuble	**Lot**	**DPE**	**Seuil (kWh/m²/an)**	**Classes GES**	**Seuil (kg/m²/an)**
MENTON (06) 483, avenue de l'Oliveraie	107A	C	156	A	4
	117A	C	131	A	4
	127A	C	163	A	5
	132A	C	145	A	4
	136A	C	129	A	4
	137A	C	145	A	4
	141A	C	130	A	4
	142A	C	143	A	4
	146A	C	129	A	4
	147A	C	154	A	4
	151A	C	142	A	4
	131A	D	208	B	6
	110A	C	144	A	4

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.

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

Non applicable dans la mesure où il s'agit du 1er template RTS périodique de la SCPI.

● ***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 loyer

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.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable sur le plan social soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le premier immeuble acquis par la SCPI le 27/12/2022 n'était pas encore loué au 31/12/2022.

● ***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 la date d'acquisition du premier actif de la SCPI (27/12/2022), les indicateurs ne sont pas disponibles sur la période de référence 2022.

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 la date d'acquisition du premier actif de la SCPI (27/12/2022), les indicateurs ne sont pas disponibles sur la période de référence 2022.

Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les rapports annuels une fois que les actifs seront livrés.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

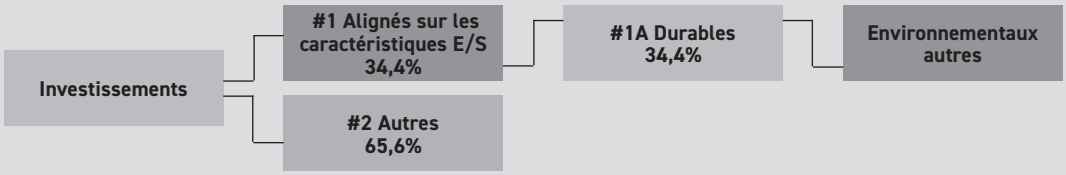
La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Menton (06) 483, avenue de l'Oliveraie	Immobilier	34,4%	France

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 Taxonomie (soit un alignement à la Taxonomie 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.

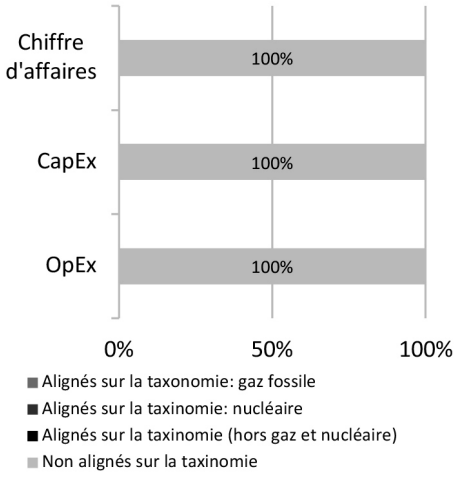
- ***Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?*** [1]

☐ Oui, _____
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

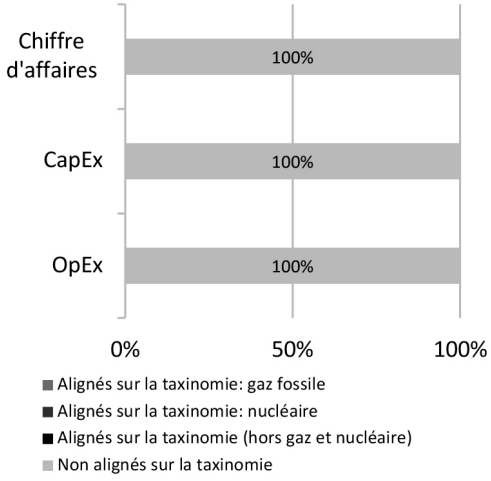
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements 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 en vert 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.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, **dont obligations souveraines***



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, **dont obligations souveraines ***



Ce graphique represente X% des investissements totaux

** 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 34,4% 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.

Ce qui explique que la proportion d'investissements durable sur le plan social soit à 0% sur la période de référence du 01/01/2022 au 31/12/2022. En effet, le premier immeuble acquis par la SCPI le 27/12/2022 n'était pas encore loué au 31/12/2022.

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.

NOTES



Urban Premium

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