



Urban Premium
L'immobilier en cœur de ville

SCPI URBAN VITALIM n°4

Rapport annuel Exercice 2025

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 : 160 boulevard Haussmann - 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 :

160 boulevard Haussmann - 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 :

160 boulevard Haussmann - 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

49 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

■ 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	9
3. Rapport du Conseil de Surveillance	10
4. Rapports du Commissaire aux Comptes	10
5. Comptes de l'Exercice 2025	12
6. Ordre du jour et projets de résolutions	17
7. Annexe : informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement SFDR	20

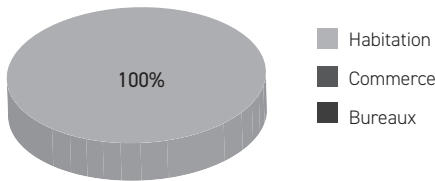
LA SCPI URBAN VITALIM N°4 EN BREF

Situation au 31/12/2025

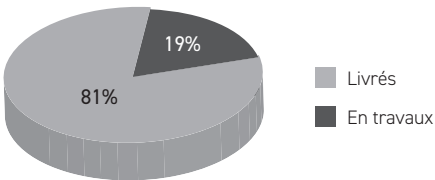
Date de création	18/05/2022
Régime	PINEL-DENORMANDIE
Nombre de parts	95 294
Nombre d'associés	763
Capital social	40 690 538 €
Valeur de réalisation	38 130 930 € 400,14 € par part
Valeur de reconstitution	45 849 495 € 481,14 € par part
Actifs immobiliers	11
Surface du patrimoine	8 491 m²
Nombre de logements	148
Nombre de commerces	0
Nombre de places de parking	52
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	47
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	148
Taux d'occupation financier moyen	72%
Résultat par part	0,42 €
Dividende brut par part	0,69 €
Dividende net par part	0,53 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2025)	0,18 €

Composition du patrimoine immobilier

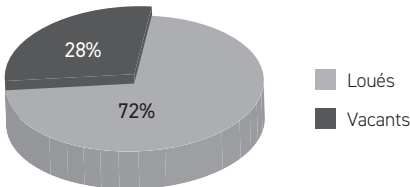
- Affectation de la collecte par typologie d'actifs



- Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénale 2025)



- Taux d'occupation financier moyen sur l'exercice 2025



CHIFFRES CLÉS

	31-déc.-24		31-déc.-25	
	En euros	Par part	En euros	Par part
Compte de résultat				
Produits	2 578 557	27,06	604 689	6,35
dont loyers	188 164	-	308 874	-
Charges	2 432 378	25,52	564 977	5,93
Résultat ⁽¹⁾	146 179	1,53	39 712	0,42
Bénéfice distribuable	146 179	1,53	39 712	0,42
Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	40 690 538	427,00	40 690 538	427,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	40 771 031	427,71	40 707 538	427,18
Immobilisations locatives	23 417 858	245,74	32 494 514	340,99
Dettes bancaires	1 705 020	17,89	1 982 920	20,81
Nombre de parts	95 294	-	95 294	-
Nombre d'associés	762	-	763	-
Capitalisation	47 602 500	-	47 602 500	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	21 631 411	227,00	29 917 907	313,95
Valeur comptable	40 777 031	427,91	40 707 538	427,18
Valeur de réalisation	38 990 585	409,16	38 130 930	400,14
Valeur de reconstitution	46 006 718	482,79	45 849 495	481,14
Surface du patrimoine (m²)	6 243	-	8 491	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	-	-	72%	-
Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	65 752,86	0,69
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 €)
Ile-De-France	2%	450 000
PARIS	-	-
PROVINCE	98%	29 467 907
ETRANGER	-	-
Total	100%	29 917 907

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%	29 077 907
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	29 077 907

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	840 000
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	-	840 000

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2025 ET PERSPECTIVES 2026

L'année 2025 a marqué une étape de stabilisation pour l'économie et le marché immobilier français. Le contexte demeure fragile, avec un taux de chômage de 7,9 % au plus haut depuis 5 ans.⁽¹⁾ D'après la Banque de France, la croissance française (+0,9 %) est restée modérée⁽²⁾, reflétant une activité économique encore contrainte par les effets de l'inflation passée et par des incertitudes géopolitiques et financières. Dans ce cadre, l'immobilier a poursuivi sa transition après avoir connu des difficultés ces dernières années.

Selon le bilan annuel publié par les **Notaires de France**, le marché immobilier ancien en France a **confirmé une reprise progressive après deux années de repli**, avec un **volume de transactions en hausse modérée** atteignant 945 000 transactions en 2025, soit 12 % de plus qu'en 2024. Les Notaires soulignent toutefois que cette reprise reste **fragile et hétérogène selon les territoires**⁽³⁾. Ce niveau transactionnel, en retrait par rapport aux niveaux historiques, reflète plusieurs contraintes persistantes pour les acheteurs : des taux d'intérêt encore relativement élevés, des capacités d'emprunt limitées pour une partie des ménages, et une prudence accrue face aux perspectives économiques générales. Malgré cela, les conditions de crédit se sont légèrement assouplies au cours de 2025, contribuant à restaurer progressivement la confiance des ménages et des investisseurs.

Le marché locatif reste tendu. La réglementation énergétique oblige désormais des critères plus stricts, notamment l'interdiction de mise en location des logements les moins performants sur le plan énergétique (logements classés G) depuis le 1^{er} janvier 2025. Cette évolution réglementaire est devenue un **enjeu structurant pour le parc locatif** et accentue l'importance de la rénovation énergétique pour maintenir l'attractivité et la valeur des actifs. Les données ministérielles estiment que 12,7 % des résidences principales ont des étiquettes F ou G⁽⁴⁾, ce qui requiert une stratégie proactive de la part des investisseurs et bailleurs.

Dans ce contexte, la **pression sur le marché résidentiel** est structurelle et alimentée par des besoins de logement persistants, la demande locative forte dans de nombreuses zones tendues et une évolution constante des normes environnementales.

En résumé, **l'année 2025 s'est caractérisée par une stabilisation progressive du marché immobilier** avec un léger redressement. L'emplacement, la qualité des biens et la performance énergétique demeurent des éléments clés dans la valorisation du patrimoine immobilier dans un marché encore ralenti et prudent.

Le conflit entre les États-Unis et l'Iran a marqué le début de l'année 2026. L'effet a été immédiat avec d'importantes hausses sur les marchés de l'énergie. Les conséquences pourraient être une dégradation des conditions de financement, une augmentation des coûts de construction et une perte de confiance des ménages. Le marché immobilier pourrait pâtir de ces derniers et voir le nombre de transactions diminuer.

(1) INSEE - Informations Rapides - 10 février 2026 - n° 34.

(2) Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026.

(3) Notaires de France - Note de conjoncture - Janvier 2025.

(4) Observatoire national de la rénovation énergétique - Rapport : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025.

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°4 est pleinement investie.

Livraisons

Au cours de cette année, 5 immeubles ont été livrés et mis en location.

- En date du 20 février 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Chatou, 3 avenue Ernest Bosson. Cet immeuble comporte 3 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 278m², de 369m² de surfaces annexes (jardins) et de 6 places de stationnement.

Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (les 3 appartements sont en DPE D).

- En date du 18 juin 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Troyes, 4 à 6, boulevard Victor Hugo. Les travaux de transformation ont permis de restructurer cette ancienne banque de France en 25 appartements. La surface habitable des appartements est de 1 625m². 21 places de stationnement complètent le bien. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (1 DPE à B, 4 à C et 20 à D).

- En date du 7 juillet 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Honfleur, 22, rue de la République composé de 7 logements (du T1 au T4) pour une surface habitable de 477m² et 3 places de stationnements.

- En date du 17 décembre 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Narbonne, 14 rue du Capitole, transformation d'une ancienne école en logements.

Situé en plein cœur de ville, l'immeuble bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate des commerces et des institutions et présente une architecture de qualité, mise en valeur par de belles ouvertures extérieures.

Les travaux de transformation ont permis de restructurer cet immeuble en 22 logements avec des typologies du T1 au T3. La surface habitable des 22 appartements est de 915 m². 5 places de stationnement complètent le bien. Ce projet a également permis d'améliorer significativement la performance énergétique (8 appartements sont en DPE B, 13 C et 1 à D).

- En date du 18 décembre 2025 est intervenue la réception de l'immeuble situé à Vichy, 8 Place de la Source de l'hôpital. Il s'agit d'un ancien EHPAD et d'une maison d'habitation ayant fait l'objet d'une transformation en logements.

Implanté en cœur de ville et présentant plusieurs éléments patrimoniaux remarquables, l'immeuble a été restructuré pour accueillir 18 logements, du T1 au T4, pour une surface totale de 962 m².

Dans le cadre de cette transformation, les performances énergétiques ont été significativement améliorées, avec l'ensemble des logements classés DPE C.

Subventions

Dans le cadre des travaux réalisés, votre SCPI a pu obtenir des accompagnements financiers. Avec le dispositif Action Cœur de Ville, la SCPI est éligible à des subventions et à des emprunts à taux préférentiels chacun à hauteur de 1,9 millions d'euros. Cela concerne les opérations des villes de Troyes, Narbonne et Vichy.

Comptes de la SCPI

Le résultat comptable s'établit au 31/12/2025 à 39 711,78 €. Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 65 752,86 €, soit 0,69 € brut par part. Les futurs acomptes sur dividende augmenteront au fur et à mesure des livraisons et mises en location à venir.

PERSPECTIVES 2026 DE LA SCPI URBAN VITALIM N°4

Lors de l'année 2026, les travaux se poursuivront sur l'ensemble des immeubles jusqu'à leur livraison.

La SCPI URBAN VITALIM N°4 veillera à mettre en location les immeubles livrés, à conserver son patrimoine dans un très bon état d'entretien et à mettre tout en œuvre pour maintenir un taux d'occupation physique élevé.

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 1^{er} 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 1^{er} 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	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
Nombre d'associés	290	544	762	763
Nombre de parts	34 945	66 943	95 294	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	500
Capital social en euros	14 921 515	28 584 661	40 690 538	40 690 538
Prime d'émission en euros	2 506 485	4 842 339	6 911 962	6 911 962
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	17 428 000	33 427 000	47 602 500	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	2025
Dividendes bruts versés (a)	-	-	-	0,69
Prix de souscription/exécution (b)	500	500	500	500
Rentabilité (=a/b)	-	-	-	0,14
RAN cumulé	-1,83	-1,54	0,45	1,36
Dividendes bruts versés (en valeur)	-	-	-	65 753
Nombre de parts	34 945	66 943	95 294	95 294

MARCHE DES PARTS

Au 31 décembre 2025, 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 1 ^{er} Janv.	Au 31 Déc.			
2022	-	-	-	N/S	-	-
2023	-	-	-	N/S	-	-
2024	-	-	-	N/S	-	-
2025	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

INVESTISSEMENTS 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°4, a procédé à l'acquisition de trois biens immobiliers.

AGEN (47) – 1-3-5 Place Barbes

Date d'acquisition : 21 février 2025

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier situé en cœur de ville à deux pas de la cathédrale St-Caprais, L'adresse est parfaitement desservie par les transports en commun, avec plusieurs lignes de bus à proximité immédiate. Après rénovation l'ensemble immobilier devrait compter 20 logements (4 T1, 6 T2, 7 T3 et 3 T4) pour une surface habitable prévisionnelle de 1 100 m². Les logements bénéficieront d'une borne luminosité avec la triple exposition du bien.

Concernant la réalisation des travaux de parties communes et de parties privatives de l'immeuble, un appel d'offre a été effectué le 10 février 2025 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage :

- 3 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 : 4 387 662 € TTC
- Entreprises générales sélectionnées pour la réalisation des travaux d'équipements cuisines & bains

- Société CASEO – AUCH 11 rue Federico Garcia Lorca - France

Montant du marché : 80 130 € TTC

• Démarrage des travaux : 4e trimestre 2025

• Livraison prévisionnelle : 4e 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.

CHOLET (49) – 25 rue Mondement

Date d'acquisition : 27 février 2025

Cette acquisition concerne un immeuble ancien situé à proximité immédiate du centre-ville. L'adresse est non seulement bien desservie par les transports en commun, avec plusieurs lignes de bus à proximité immédiate, mais elle est également proche de toutes les commodités. Le projet consiste en la transformation de cet ancien bâtiment administratif en 12 logements rénovés, comprenant (4 T2, 5 T3, 2 T3 Bis et 1 T4) pour une surface habitable prévisionnelle de 738 m².

Concernant la réalisation des travaux en corps d'état séparés pour les 17 Lots, un appel d'offre a été effectué le 26 juin 2026 par l'Assistant Maîtrise d'Ouvrage en sollicitant au moins deux entreprises locales par lot.

• Entreprises sélectionnées pour la réalisation des travaux en corps d'état séparés

- Société Environnement Bâtiment Matériaux (EBM) – rue des Landes, ZA Belleville Saint-Pierre-Montlimart, 49110 Montrevault-Sur-Evre, Lot 01 Démolition Montant du marché : 147 386,08 € TTC

- Société DELAUNAY SAS – 6, rue Raimbault – Le Pin-en-Mauges 49110 Beaupreau-En-Mauges, Lot 02 Maçonnerie Montant du marché : 215 930 € TTC

- Société CMG – 2 ZA Chantelevent 49120 Chemillé-en-Anjou, Lot 03 Charpente Bois Montant du marché : 16 940 € TTC

- Société 3C ETANCHEITE – Allée des Capucins 49400 Distré, Lot 04 Etanchéité Montant du marché : 36 300 € TTC

- Société RINGEARD DECORATION – 10, bd de Touraine 49300 Cholet, Lot 05 Traitement Façades Montant du marché : 75 102,59 € TTC

- Société ND BOIS & METAL – 2, chemin de la Noblière 49450 Beaupreau-en-Mauges, Montant du marché :

• Lot 06 Serrurerie-Métallerie : 64 783,20 € TTC

• Lot 07 Menuiseries Extérieures : 151 176,26 € TTC

• Lot 08 Menuiseries Intérieures : 135 300 € TTC

- Société RJ PLATRE – Le Fief Milon 85510 Le Boupère, Lot 09 Plâtrerie-Isolation Montant du marché : 190 465,09 € TTC

- Société LA CERAMIQUE DU LYS – 36, rue Jacques Delors 49310 Lys-Haut-Layon, Lot 10 Carrelages-Faillances Montant du marché : 42 954,14 € TTC

- Société OTIS – 23-27, rue Delarivière Tour Défense Plaza 92800 Puteaux, Lot 11 OTIS Montant du marché : 60 610 € TTC

- Société NORBERT PAILLAT – 76, rue François de Chabot 49360 Yzernay, Montant du marché :

• Lot 12 Sols Souples : 11 610,19 € TTC

• Lot 13 Peinture : 78 332,27 € TTC

- Société CLOUET – ZA du Bocage 49610 Mozé-Sur-Louet, Lot 14 Espaces Verts Montant du marché : 10 721,22 € TTC

- Société BIOTTEAU – 89, rue Nationale – Torfou 49660 Sevremoine, Lot 15 Plomberie-Sanitaires Montant du marché : 118 247,46 € TTC

- Société JOUBERT ELEC – rue du Pré Barreau ZA du Grand Village 49340 Trémontines, Lot 16 Électricité Montant du marché : 146 060,20 € TTC

- Société AOL MOBILIARO – LDA – rua de Sao Marcos n°261 4585448 Rebor-dosa (Portugal), Lot 17 Cuisines & Bains Montant du marché : 76 000 € TTC

• Démarrage des travaux : 4e trimestre 2025

• Livraison prévisionnelle : 4e trimestre 2027

METZ (57) – 35-37-39 rue Mazelle

Date d'acquisition : 20 juin 2025

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 TGV de Metz. Le projet prévoit la rénovation de quatre logements (1 T2, 2 T3 et 1 T3 Duplex), représentant une surface habitable d'environ 253 m², ainsi que deux places de stationnement. Des diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble des logements. Les quatre logements affichent un DPE de classe 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.

ARBITRAGES 2025

En 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°4 n'a réalisé aucun arbitrage.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2025

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	18/06/2025	25	21
VICHY (03) Place de la Source de l'Hôpital	18/12/2025	18	-
NARBONNE (11) 14, rue du Capitole	17/12/2025	22	-
CHATOU (78) 3, avenue Ernest Bousson	20/02/2025	3	3
HONFLEUR (14) 22, rue de la république	02/07/2025	7	6
METZ (57) 45, rue Elie Bloch	Vente achevée	4	4
PAU (64) 5 & 7, Place de la Monnaie	Travaux en cours	20	-
AGEN (47) 1, Place Barbès	Travaux en cours	20	-
CHOLET (49) 25, rue de Mondement	Travaux en cours	12	-
METZ (57) 18, rue Haute Seille & 35-37-39, rue Mazelle	Travaux en cours	4	-
TOTAL		148	47

DISTRIBUTION

Le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025 s'élève à 82 752,41 €.
Le total des acomptes sur dividende distribué au titre de l'exercice 2025 s'élève à 65 752,86 €, soit un montant de 0,69 € par part.
La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du bénéfice non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 16 999,55 €, soit 0,18 € par part.

ASSEMBLEE GENERALE

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

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025, la SCPI URBAN VITALIM N°4 détient 11 actifs immobiliers.

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface habitable (m²)	Prix d'acquisition hors droits hors travaux (€)
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	27/12/2022	Habitation	717 m² et 232 m² de terrasse	5 546 288 €
TROYES (10) - 4 à 6 boulevard Victor Hugo	13/01/2023	Habitation	1 625 m², 321 m² de terrasses/balcons	1 700 000 €
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	Habitation	962 m², 91 m² de jardins et 19 m² de surface avec hauteur <1,80m	792 595 €
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	04/07/2023	Habitation	916 m², 336 m² de jardins et 4 m² de surface avec hauteur <1,80m	932 607 €
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	Habitation	278 m² et 369 m² de jardins	434 237 €
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République ⁽¹⁾	27/12/2023	Habitation	477 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 €
AGEN (47) - 1, Place Barbès	21/02/2025	Habitation	1 100 m²	750 000 €
CHOLET (49) - 25, rue de Mondement	27/02/2025	Habitation	738 m²	800 000 €
METZ (57) - 18, rue Haute Seille & 35-37-39, rue Mazelle	20/06/2025	Habitation	253 m²	479 412 €
TOTAL		148 logements 52 stationnements	8 491 m² et 1 452 m² de surfaces annexes	14 118 181 €

(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		EXERCICE 2025		
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus	Valeurs totales	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS	-	-	-	-	-	-			
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	0,55	-	2,01	-	317 463,44	3,33	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	1,46	-	2,87	-	287 224,62	3,01	-
TOTAL DES REVENUS	-	100,00%	2,01	100,00%	4,87	100,00%	604 688,06	6,35	100,00%
CHARGES	-	-	-	-	-	-			
Commission de gestion	-	-	0,16	-	0,54	-	72 730,50	0,76	-
Autres frais de gestion	-1,83	-	1,34	-	0,74	-	62 222,46	0,65	-
Charges locatives non récupérées	-	-	1,00	-	1,41	-	361 332,60	3,79	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-1,83	N/A	2,50	124,51%	2,68	55,09%	496 285,56	5,21	82,07%
Charges financières	-	-	0,09	-	0,04	-	9 761,60	0,10	-
Amortissements nets	-	-	-	-	0,62	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-	-	-	58 929,12	-	-
* autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	N/A	0,09	4,57%	0,65	13,43%	68 690,72	0,10	1,61%
TOTAL DES CHARGES	-1,83	N/A	2,59	129,08%	3,34	68,52%	564 976,28	5,93	93,43%
RESULTAT COURANT	-1,83	N/A	-0,58	-29,08%	1,53	31,48%	39 711,78	0,42	6,57%
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%	39 711,78	0,42	6,57%
dont :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	65 752,86	1	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-1,83	-	-0,58	-	1,53	-	-26 041,08	-0,27	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-1,83	-	-1,54	-	0,45	-	16 999,55	0,18	-

* 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
2025	604 688 €	564 976 €	93,4%

⁽¹⁾ Total des charges courantes de l'exercice - charges récupérables - reprise des provisions

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-0,96	-1,08	0,45
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-	-	-0,69
Résultat de l'exercice	-1,83	-0,58	1,53	0,42
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-1,83	-1,54	0,45	0,18

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	47 602 500,00	-	47 602 500,00
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	1 718 790,50	302 257,70	2 021 048,20
- Prélèvements sur primes d'émission	-6 868 509,16	-43 452,84	-6 911 962,00
- Achat d'immeubles	-12 088 769,00	-2 029 412,00	-14 118 181,00
Travaux de restauration	-11 396 045,60	-7 106 173,95	-18 502 219,55
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	18 967 966,74	-9 394 390,81	10 091 185,65

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

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

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 2025.
- 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	31/12/2024	31/12/2025	Var. 2024/2025
	Valeurs après distribution en 2025 du solde du dividende 2024		
Valeur comptable / part	427,91	427,18	-0,17%
Valeur de réalisation / part	409,16	400,14	-2,20%
Valeur de reconstitution / part	482,79	481,14	-0,34%

en Euros	31/12/2024			31/12/2025		
	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	23 417 858	21 631 411	21 631 411	32 494 514	29 917 907	29 917 907
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	1 495 327	-	-	2 216 625
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	23 417 858	21 631 411	23 126 738	32 494 514	29 917 907	32 134 532
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	17 359 174	17 359 174	17 359 174	8 213 023	8 213 023	8 213 023
SOUS TOTAL	17 359 174	17 359 174	17 359 174	8 213 023	8 213 023	8 213 023
Commission de souscription	-	-	5 520 806	-	-	5 501 939
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	5 520 806	-	-	5 501 939
VALEUR ESTIMEE DE LA SOCIETE	40 777 031	38 990 585	46 006 718	40 707 538	38 130 930	45 849 495
Nombre de parts sociales au 31/12/2025	95 294	95 294	95 294	95 294	95 294	95 294

FISCALITE 2025 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	3,29 €
- Frais et charges déductibles	-2,21 €
- Intérêt d'emprunt	-0,10 €
= Revenus fonciers nets	1,08 €
Produits financiers	3,27 €
Rappel Dividende	0,69 €

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés :

Revenu imposable : 0,42 €

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 réglementation 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 EY Advisory, 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 686 948 € pour l'exercice 2025 pour un effectif moyen de 18 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 94 % et de rémunérations variables à hauteur de 6 %. Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2025 à 427 235 €.

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 RÈGLEMENT (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 plusieurs modifications des statuts de votre SCPI portant sur les points suivants :

- Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI.
- Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'ordonnance du 3 juillet 2024 relative aux organismes de placement collectif vise à moderniser et simplifier le cadre juridique applicable aux fonds d'investissement.

Dans ce cadre, il vous est proposé de supprimer des statuts l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

Ces valeurs continueront d'être établies conformément aux dispositions réglementaires applicables, sous le contrôle des Commissaires aux Comptes, et demeureront communiquées aux associés dans les documents réglementaires de la Société.

Cette évolution a pour objectif de simplifier le fonctionnement des Assemblées Générales et de faciliter la diffusion des informations financières relatives à la SCPI, sans incidence sur l'information des associés ni sur les modalités de détermination de ces valeurs.

En conséquence, nous vous invitons à adopter les résolutions correspondantes soumises à votre approbation lors de la présente Assemblée Générale Mixte.

Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

L'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les règles applicables en matière de composition des conseils de surveillance.

Aussi, il vous est proposé une modification statutaire permettant à votre SCPI de s'y conformer. Cette dernière prévoit que le conseil de surveillance sera désormais composé de 3 à 12 membres.

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 2025.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises le 6 novembre 2025 et le 17 mars 2026 pour examiner la situation de la SCPI URBAN VITALIM N°4, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2025.

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 2025 et les perspectives 2026.

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.

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a acquis trois biens immobiliers en 2025, en centre-ville de Metz, Agen et Cholet. Des travaux importants ont été lancés sur ces immeubles en vue de leur mise en location. Dans le cadre des rénovations engagées sur votre patrimoine, votre SCPI a sollicité et obtenu des financements dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Ces derniers se décomposent en une partie de subvention et une autre d'emprunt à taux préférentiels.

Cinq réceptions d'immeuble sont intervenues au cours de l'année 2025 (Château, Troyes, Honfleur, Narbonne et Vichy).

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 39 711,78 €, soit 0,42 € par part.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2025 non distribué, au compte de report à nouveau, qui sera porté à 16 999,55 €, soit 0,18 € 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 2025, 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 17 mars 2026

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.

Par ailleurs, nous vous rappelons que l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF dispose que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il en résulte qu'aucun pouvoir ne peut être reçu pour cette résolution et nous vous invitons à choisir vous-même les membres du Conseil que vous souhaitez élire dans l'encart spécifique du bulletin de vote.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN VITALIM N°4 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 28 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

URBAN VITALIM N°4 S.C.P.I.

Siège social : 160 boulevard Haussmann - 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 2025.

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 2025, votre société a comptabilisé en charges :
- Aucun montant au titre des commissions de souscription ;
 - Au titre des commissions de gestion la somme de 77 699,15 € TVA non récupérée comprise ;
 - 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 53 331,44 €.

Paris La Défense, le 28 mai 2026
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

5. COMPTES DE L'EXERCICE 2025

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2025

	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	764 653,00	958 900,00	764 653,00	840 000,00
Amortissements droits réels	-66 956,97	-	-125 886,09	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	11 338 516,00	20 672 511,00	26 560 264,80	29 077 907,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	11 381 645,60	-	5 295 482,75	-
SOUS-TOTAL 1	23 417 857,63	21 631 411,00	32 494 514,46	29 917 907,00
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-	-	-	-
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	23 417 857,63	21 631 411,00	32 494 514,46	29 917 907,00
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	7 743,72	7 743,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	6 235,77	6 235,77	7 743,72	7 743,72
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	4 113,43	4 113,43	5 744,15	5 744,15
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-189,25	-189,25
Autres créances	1 105 817,57	1 105 817,57	309 775,37	309 775,37
Avances et acomptes versés	2 644,80	2 644,80	11 104,23	11 104,23
Fournisseurs débiteurs	135,00	135,00	135,00	135,00
Créances Fiscales	57 619,00	57 619,00	170 233,00	170 233,00
Associés opération sur capital	991 000,00	991 000,00	-	-
Débiteurs divers	54 418,77	54 418,77	128 303,14	128 303,14
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 109 931,00	1 109 931,00	315 330,27	315 330,27
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	18 982 623,63	18 982 623,63	10 135 210,70	10 135 210,70
SOUS-TOTAL 3	18 982 623,63	18 982 623,63	10 135 210,70	10 135 210,70
TOTAL III - Actifs d'exploitation	20 098 790,40	20 098 790,40	10 458 284,69	10 458 284,69
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-1 718 790,50	-1 718 790,50	-2 021 048,20	-2 021 048,20
Dettes d'exploitation	-980 015,13	-980 015,13	-99 008,44	-99 008,44
Dettes diverses	-40 810,93	-40 810,93	-125 204,96	-125 204,96
Fournisseurs d'immobilisation	-7 682,54	-7 682,54	-	-
Dettes Fiscales	-5 399,75	-5 399,75	-5 399,75	-5 399,75
Locataires créditeurs	-	-	-150,00	-150,00
Associés, dividendes à payer	-	-	-50 470,56	-50 470,56
Créditeurs divers	-27 728,64	-27 728,64	-69 184,65	-69 184,65
SOUS-TOTAL 4	-2 739 616,56	-2 739 616,56	-2 245 261,60	-2 245 261,60
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 739 616,56	-2 739 616,56	-2 245 261,60	-2 245 261,60
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	40 777 031,47	-	40 707 537,55	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	38 990 584,84	-	38 130 930,09

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2025

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat 2024	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	40 690 538,00	-	-	40 690 538,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	40 690 538,00	-	-	40 690 538,00
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion	6 911 962,00	-	-	6 911 962,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-6 868 509,16	-	-43 452,84	-6 911 962,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-	-	-
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	43 452,84	-	-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	-103 138,78	146 179,41	-	43 040,63
SOUS-TOTAL 3	-103 138,78	146 179,41	-	43 040,63
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	39 711,78	39 711,78
Acomptes sur distribution 2025	-	-	-65 752,86	-65 752,86
Résultat de l'exercice 2024	146 179,41	-146 179,41	-	-
Acomptes sur distribution 2024	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	146 179,41	-146 179,41	-26 041,08	-26 041,08
TOTAL GENERAL	40 777 031,47	-	-69 493,92	40 707 537,55

ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2025

	31/12/2024	31/12/2025
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Cautions bancaires locataires	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	7 291 789	8 762 093
	-	-
TRAVAUX RESTANT À PAYER SUR IMMOBILISATIONS EN COURS		
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	-	-
TROYES (10) - 4 & 6, boulevard Victor Hugo	304 380	46 513
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	809 344	134 745
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	2 419 383	-34 524
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	-	-
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	-	-
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch	2 400	2 400
PAU (64) - 5 & 7, place de la Monnaie	3 756 282	3 405 938
AGEN (47) - 1, place Barbes	-	3 124 181
CHOLET (49) - 25, rue de Mondement	-	1 823 788
METZ (57) - 18, rue Haute Seille & 35-37-39, rue Mazelle	-	259 052
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	2 728 032
Emprunt ALS TROYES	1 333 920	1 333 920
Emprunt ALS VICHY	841 440	841 440
Emprunt ALS NARBONNE	552 672	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 2025

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2024		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	188 164,31	-	308 874,11	-
Charges facturées	2 731,70	-	8 862,35	-
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits annexes	176,36	-	-273,02	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Transfert de charges immobilières	413 174,00	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		604 246,37		317 463,44
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 731,70	-	8 862,35	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 089,40	-	18 485,75	-
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	15 702,29	-	21 452,18	-
Commissions et honoraires	432 328,80	-	199 430,75	-
Frais de contentieux	-	-	-	-
Impôts et taxes	93 339,84	-	113 101,57	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	547 192,03	-	361 332,60
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	57 054,34	-	-43 869,16
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	1 701 060,00	-	-	-
Autres produits	-	-	0,80	-
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	1 701 060,00	-	0,80
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	51 166,75	-	72 730,50	-
Commissions de souscription	1 701 060,00	-	-	-
Honoraires	22 478,00	-	24 872,67	-
Frais assemblée et de conseils	14 984,29	-	8 852,10	-
Services bancaires	13 809,80	-	1 341,80	-
Cotisations et contributions	6 993,53	-	10 666,51	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	58 929,12	-	58 929,12	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	189,25	-
Autres provisions d'exploitation	-	-	-	-
Autres charges ⁽¹⁾	12 333,27	-	16 300,93	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	-	1 881 754,76	-	193 882,88
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-180 694,76	-	-193 882,08
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres produits financiers	273 250,56	-	287 224,62	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	273 250,56	-	287 224,62
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	3 430,73	-	9 761,60	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	3 430,73	-	9 761,60
Résultat financier	-	269 819,83	-	277 463,02
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]	-	146 179,41	-	39 711,78

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

ANNEXE FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2025

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
 - 0,00 euros au 31 décembre 2025
 - 1 701 060,00 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
 - 43 452,84 euros au 31 décembre 2025
 - 413 174,00 euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges

- 0,00 euros au 31 décembre 2025
- 0,00 euros au 31 décembre 2024.

Faits marquants

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés. 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 (et des participations le cas échéant), 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 (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) 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.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025 bien qu'hétérogène en fonction des pays. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Face à la modération de l'inflation, la

BCE a abaissé ses taux jusqu'en juin 2025 — son taux de dépôt est passé de 3% à 2%.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2026, 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 (2026-2030) 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.

Evénements 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 :

- Immobilisations locatives : 26 560 264,80 €
- Immobilisation en cours : 5 295 482,75 €
- Immobilisation incorporelles (Usufruit) nettes : 638 766,91 €
- Agencement et installations sur en cours : - €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2025

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2025 : 7 743,72 €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 3 786,04 €
- Locataires douteux : 1 958,11 €
- Provisions pour dépréciation des créances : -189,25 €
- Fournisseurs débiteurs : 135,00 €
- Créances fiscales : 170 233,00 €
- Associés sur augmentation de capital : : - €
- Débiteurs divers : 139 407,37 €

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 2025 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 10 135 210,70 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2025, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières :

- Dettes bancaires. 1 982 920,00 €
- Intérêts courus non échus. - €

• Dépôts de garantie.....	38 128,20 €
Dettes d'exploitation :	
• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	- €
• Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures).....	85 668,29 €
• Dettes fournisseurs	13 340,15 €
- dont restant dû à la Société de Gestion :	- €
Dettes diverses	
• Dettes fiscales.....	5 399,75 €
• Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance)	150,00 €

• Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions.....	- €
• Associés	50 470,56 €
• Dividendes du 4 ^e trimestre	- €
• Dettes sur immobilisations	- €
- dont dont restant dû à la Société de Gestion	- €
- Associés, dividendes à payer	50 470,56 €
• Provisions sur charges reçues des locataires (dans l'attente des redditions de comptes)	- €
• Créiteurs divers	69 184,65 €

Etat de l'actif immobilisé	Exercice N - 1 31 décembre 2024	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	764 653 €	-	-	764 653 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	11 338 516 €	15 221 749 €	-	26 560 265 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances/travaux	-	-	-	-
Immobilisations en cours	11 381 646 €	-6 086 163 €	-	5 295 483 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions	Exercice N-1 31 décembre 2024	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2025
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-66 957 €	-58 929 €	-	-125 886 €
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	-	1 238 250
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	5 673 712
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	-	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2025, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

• Report à nouveau à l'ouverture	43 040,63 €
• Le résultat au 31 décembre 2025 ressort à :	39 711,78 €
• La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : ..	- €
• Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2026 s'est élevé à :	65 752,86 €
• Le solde non distribué, à reporter à nouveau, s'établit donc à : ...	16 999,55 €

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 :	308 874,11 €
• les charges et taxes refacturées :	8 862,35 €
• les produits annexes :	-273,02 €
• Les transferts de charges :	- €

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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à :

.....	43 452,84 €
Frais et Honoraires d'acquisition :	163 303,45 €

On distingue :

• les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits :	8 862,35 €
- dont charges récupérables :	- €
- dont taxes récupérables :	- €
• les charges d'entretien du patrimoine non récupérables :	- €
• les gros travaux et réparations :	18 485,75 €
• le poste « autres charges immobilières » :	170 681,05 €
- dont taxes non récupérables :	113 101,57 €
- dont honoraires de relocation	23 374,27 €
- dont charges locatives et copropriétés non récupérées.	21 452,18 €
- dont frais d'actes et de contentieux	- €
- dont honoraires et commissions	12 753,03 €

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

• Les transferts de charges	- €
• Les autres produits	0,80 €

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 2025 :

72 730,50 €
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. Ils s'établissent au titre de l'exercice 2025 à :

• commission de souscription	- €
------------------------------------	-----

• frais de constitution de la SCPI	1 130,00 €
--	------------

Les diverses charges d'exploitation, soit 60 904,01 €, sont constituées notamment :

• des honoraires du commissaire aux comptes	8 742,67 €
• des honoraires comptables	15 000,00 €
• des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...)	8 281,03 €
• de frais postaux.....	571,07 €
• de services bancaires.....	1 341,80 €
• de frais d'émission d'emprunt.....	- €
• du coût du dépositaire	10 300,00 €
• de la cotisation AMF.....	366,51 €

• de la CFE

• des jetons de présence.

• des pertes sur créances irrécouvrables.

• de la TVA non récupérable.

• des charges de gestions courantes

- €

- €

- €

16 300,48 €

0,45 €

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 : ...

189,25 €

• la dotation pour risques et charges, soit : ...

- €

Produits financiers

Ils sont constitués principalement par :

• les autres produits financiers

287 224,62 €

Charges financières

Elles sont constituées essentiellement de :

• charges d'intérêts des emprunts

9 761,60 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2025

Immobilisations corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition hors travaux	Travaux immobilisés au 31/12/2025	Total immobilisations au 31/12/2025	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 232 m² de terrasse	5 546 288	12 000	5 558 288	N/A	N/A	5 040 000
TROYES (10) - 4 à 6, boulevard Victor Hugo	13/01/2023	1 625 m² et 321 m² de terrasses/balcons	1 700 000	6 053 869	7 753 869	16/01/2023	18/06/2025	8 743 487
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	24/02/2023	962 m², 91 m² de jardins et 19 m² de surface avec hauteur <1,80m	792 595	3 743 347	4 535 942	01/09/2023	18/12/2025	4 335 255
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	04/07/2023	916 m², 336 m² de jardins et 4 m² de surface avec hauteur <1,80m	932 607	3 395 121	4 327 728	25/03/2024	17/12/2025	3 824 524
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	1 397 600
PAU (64) - 5 & 7, place de la Monnaie	27/06/2024	1 174 m²	950 000	2 132 803	3 082 803	Travaux à venir	N/A	1 994 062
AGEN (47) - 1, place Barbès	21/02/2025	1100 m²	750 000	2 364 093	3 114 093	Travaux à venir	N/A	1 605 819
CHOLET (49) - 25, rue de Mondement	27/02/2025	738 m²	800 000	239 986	1 039 986	Travaux à venir	N/A	1 056 212
METZ (57) - 18, rue Haute Seille & 35-37-39, rue Mazelle	20/06/2025	253 m²	479 412	558 600	1 038 012	Travaux à venir	N/A	1 080 948
TOTAL			13 353 528	18 502 220	31 855 748	-	-	29 077 907

⁽¹⁾ Vente achevée.

Immobilisations incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Surface (m²)	Prix acquisition	Amortissement de la période	VNC 2025	Durée amortissement	Valeur vénale hors droits
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	06/10/2023	278 m² et 369 m² de jardins	434 237	33 403	359 545	13 ans	450 000
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	27/12/2023	477 m²	330 416	25 526	279 222	13 ans	390 000
TOTAL			764 653	58 929	638 767	-	840 000

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 2025

Détail des emprunts

Ventilation par maturité	Jusqu'à 1an	[1-5 ans]	>5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	1 982 920	1 982 920
Emprunt amortissable	-	-	1 982 920	1 982 920
Emprunt TROYES	-	-	1 111 600	1 111 600
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	-	-	1 982 920	1 982 920

6. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

- Assemblée Générale Ordinaire
 - Approbation des rapports et des comptes annuels 2025,
 - Approbation des conventions réglementées,
 - Quitus à la Société de Gestion,
 - Quitus au Conseil de Surveillance,
 - Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025,
 - Approbation des valeurs de la SCPI,
 - Indemnité du Conseil de Surveillance,
 - Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
 - Renouvellement du Conseil de Surveillance,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Assemblée Générale Extraordinaire
 - Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI,
 - Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION - Approbation des rapports et des comptes annuels 2025

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 2025 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 quitus au Conseil de surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2025

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Report à nouveau des exercices antérieurs : 43 040,63 €
- Résultat de l'exercice 2025 : 39 711,78 €
- Total bénéfice distribuable : 82 752,41 €

À la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 65 752,86 € et le solde au report à nouveau, soit un montant de 16 999,55 € représentant 0,18 €/part.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 0,69 € et a été intégralement versé sous forme d'acomptes.

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 40 707 537,55 €, soit 427,18 € par part,
- La valeur de réalisation de 38 130 930,09 €, soit 400,14 € par part
- La valeur de reconstitution de 45 849 494,55 €, soit 481,14 € par part

Approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2025.

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 2026, 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 - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- Rappelle que l'article XX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et toujours rééligibles,
- Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- Décide en conséquence de nommer en qualité des membres au Conseil de surveillance, pour une période 3 ans et dans la limite des 8 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

DIXIÈME 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

ONZIÈME RÉSOLUTION – Modification statutaire relative à l'approbation des valeurs de la SCPI

L'assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier en supprimant l'obligation de soumettre à une assemblée générale l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, décide de mettre les statuts de la Société en conformité avec la loi en y supprimant l'approbation de ces valeurs par l'assemblée générale.

Qu'en conséquence, elle décide de modifier les statuts de la manière suivante :

- L'article XVI - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
- L'article XXIII – Assemblée Générales
 - Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne Rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

-elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG,

[...] »

Nouvelle rédaction :

« La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

-elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'article XXIV – Assemblée Générales

- Alinéa 2 – Assemblée Générales Ordinaires

Ancienne rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. »

Nouvelle rédaction :

« 2. Assemblées Générales Ordinaires [...] Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION – Modifications statutaires relatives au conseil de surveillance

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 règles de composition du conseil de surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article XX 1. des statuts de la Société comme suit :

Ancienne Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de huit membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Nouvelle Rédaction :

« Ce conseil est composé d'au moins trois membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

L'Assemblée Générale prend acte que le nombre de poste non-pourvus seront compléter lors de la prochaine élection du Conseil de Surveillance.

TREIZIÈME 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.

ANNEXE – URBAN VITALIM N°4

Le Conseil de Surveillance est composé de :

• Président du conseil :

- Monsieur Christian BOUTHIE

• Membres du conseil :

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

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. De trois à douze postes sont donc à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Monsieur	BOUTHIE	Christian	VÉTÉRINAIRE RETRAITÉ	22	22
Monsieur	HIARD	Hervé	DOCTEUR VÉTÉRINAIRE	30	-
Monsieur	GABAUDE	Renaud	MÉDECIN GÉNÉRALISTE	22	18
Monsieur	DU PLESSIS D'ARGENTRÉ	Thierry	PRÉSIDENT DE SAS	84	6

Les associés sollicitant un mandat :

Civilité	Nom	Prénom	Activité/Profession	Nombre de parts détenus dans URBAN VITALIM N°4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Madame	JEANNEL	Marie-Anne	SNCF, DIRECTRICE RELATIONS SOCIALES	120	2
Monsieur	POMPIGNE	Alain	RETRAITÉ, DIRECTEUR DES SERVICES PÉNITENTIAIRES	200	-

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 coût 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.

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.



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

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.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●●□ Oui

●●☒ Non

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ____%

- ☐ 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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ____%

☒ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de 61,10% d'investissements durables

- ☐ 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
- ☒ 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
- ☒ 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 2025, la part des investissements durables sur le plan social est de 61,10% et la part des investissements durables sur le plan environnemental est de 41,15%.

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

La SCPI URBAN VITALIM N°4 a acquis à ce stade 11 immeubles dont 4 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 grande partie en travaux, 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 et n'ont pas évolué
- Les consommations des parties communes ont été ajoutées sur la base des factures transmises par le syndic de copropriété

Menton - 483, avenue de l'olivieraie

- 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

Chatou - 3 avenue Ernest Bousson

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

Troyes – 4-6 boulevard Victor Hugo

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

Honfleur – 22 rue de la République

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

Vichy – Place de la Source de l'Hôpital

- 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

Narbonne – 14 rue du Capitole

- 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

● **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 2025 que pour les immeubles de Menton, Metz, Chatou, Troyes, Honfleur, Vichy et Narbonne.

Tableau pour le patrimoine livré au 31/12/2025

Immeuble	N° Copro	Consommation énergétique			Émissions de gaz à effet de serre (GES)		
		Performance Énergétique (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	0,5
	110A	C	144	6	A	4	0,4
	137A	C	129	7	A	3	0,5
	141A	C	133	8	A	4	0,5
	117A	C	131	6	A	4	0,4
	142A	C	129	8	A	3	0,5
	146A	C	132	8	A	4	0,5
	147A	C	150	8	A	4	0,5
	151A	C	146	8	A	4	0,5
	107A	C	136	5	A	4	0,3
	127A	C	136	7	A	4	0,4
	131A	C	170	7	A	5	0,4
METZ (57) 45, rue Elie Bloch	5	C	112	4	B	10	0,3
	26	C	126	3	C	12	0,2
	13	C	126	3	C	12	0,2
	16	B	108	3	B	10	0,2
TROYES 4 à 6, boulevard Victor Hugo	1	B	75	2	A	2	0,1
	2	D	242	2	B	7	0,1
	3	D	249	2	B	8	0,1
	4	D	247	2	B	7	0,1
	5	D	202	2	B	6	0,1
	6	D	187	2	B	6	0,1
	7	D	215	2	B	6	0,1
	8	D	227	2	B	7	0,1
	9	C	129	2	A	4	0,1
	10	C	115	2	A	3	0,1
	11	D	244	2	B	8	0,1
	12	D	201	2	B	6	0,1
	13	D	220	2	B	7	0,1
	14	D	244	2	B	8	0,1
	15	D	225	2	B	7	0,1
	16	D	217	2	B	6	0,1
	17	C	146	2	A	4	0,1
	18	D	225	2	B	7	0,1
	19	D	188	2	A	5	0,1
	20	D	214	2	B	6	0,1
	21	D	247	2	B	8	0,1
	22	D	194	2	B	6	0,1
	23	C	167	2	A	5	0,1
	24	D	249	2	B	7	0,1
	25	D	234	2	B	7	0,1
CHATOU 3, avenue Ernest Bousson	1	D	237	3	D	7	0,2
	2	D	182	2	A	5	0,2
	3	D	204	2	B	6	0,2
HONFLEUR 22, rue de la République	2	D	261	1	B	8	0,04
	5	C	145	1	C	28	0,04
	7	C	131	1	C	26	0,04
	12	C	110	1	C	21	0,04
	13	C	127	1	C	25	0,04
	14	D	164	1	D	32	0,04
	16	C	182	1	A	5	0,04

VICHY 8, place Source de l'Hôpital	12	C	168	NA	A	5	NA
	13	C	136	NA	A	4	NA
	14	C	131	NA	A	3	NA
	15	C	138	NA	A	4	NA
	16	C	147	NA	A	4	NA
	17	C	154	NA	A	4	NA
	18	C	115	NA	A	3	NA
	19	C	110	NA	A	3	NA
	20	C	162	NA	A	5	NA
	21	C	149	NA	A	4	NA
	22	C	132	NA	A	4	NA
	23	C	129	NA	A	4	NA
	24	C	132	NA	A	4	NA
	25	C	171	NA	A	5	NA
	26	C	154	NA	A	4	NA
	27	C	175	NA	A	5	NA
	28	C	170	NA	A	5	NA
	29	C	132	NA	A	4	NA
NARBONNE 1, rue du Capitole	1	C	137	NA	A	4	NA
	2	C	127	NA	A	3	NA
	3	C	138	NA	A	4	NA
	4	C	133	NA	A	4	NA
	5	B	116	NA	A	3	NA
	6	B	92	NA	A	2	NA
	7	C	139	NA	A	4	NA
	8	B	113	NA	A	3	NA
	9	C	117	NA	A	3	NA
	10	D	199	NA	A	6	NA
	11	C	172	NA	A	5	NA
	12	C	182	NA	A	5	NA
	13	C	142	NA	A	4	NA
	14	C	173	NA	A	5	NA
	15	C	128	NA	A	4	NA
	16	C	134	NA	A	4	NA
	17	B	102	NA	A	2	NA
	18	B	96	NA	A	2	NA
	19	B	86	NA	A	2	NA
	20	B	103	NA	A	3	NA
	21	C	110	NA	A	3	NA
	22	B	96	NA	A	2	NA

Nota : pour les immeuble de Menton, Metz, Troyes, Chatou et Honfleur les données liées aux parties communes sont celles de la période allant de janvier 2025 à décembre 2025.

Concernant les immeubles de Vichy et Narbonne, les données relatives aux parties communes ne sont pas significatives, ces derniers ayant été livrés fin décembre 2025.

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 2025 que pour les immeubles de Menton, Metz, Chatou, Troyes, Honfleur, Vichy et Narbonne.

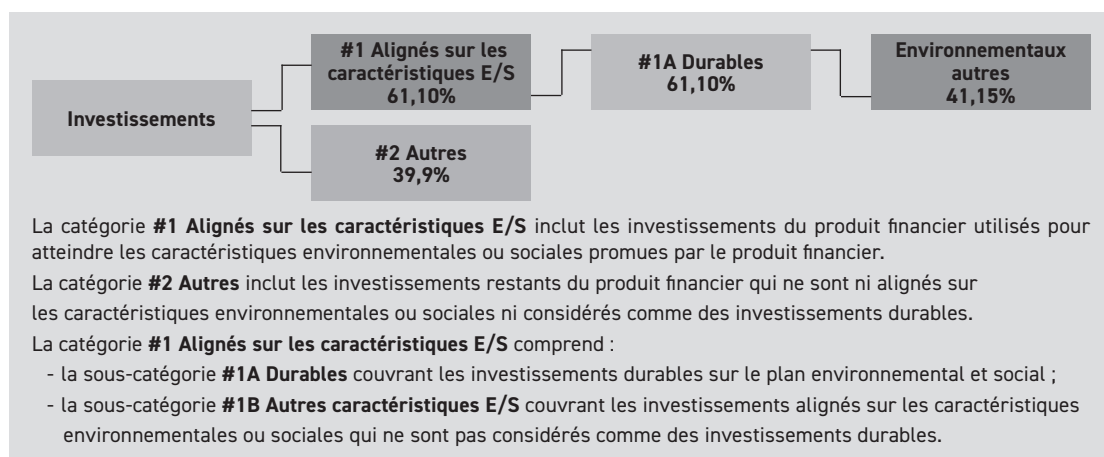
Les informations sur la prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront précisées sur les prochains rapports annuels.

QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
MENTON (06) - 483, avenue de l'Oliveraie	Immobilier	12,3%	France
TROYES (10) - 4 à 6, boulevard Victor Hugo	Immobilier	21,4%	France
VICHY (03) - Place de la Source de l'Hôpital	Immobilier	10,6%	France
NARBONNE (11) - 14, rue du Capitole	Immobilier	9,4%	France
CHATOU (78) - 3, avenue Ernest Bousson	Immobilier	1,1%	France
HONFLEUR (14) - 22, rue de la République	Immobilier	1,0%	France
METZ (57) - 45, rue Elie Bloch	Immobilier	3,4%	France
PAU (64) - 5 & 7, Place de la Monnaie	Immobilier	4,9%	France
AGEBA - 1, place Barnes 47000	Immobilier	3,9%	France
CHOMO - 25, rue de Mondement 49300	Immobilier	2,6%	France
METMA - 18, rue Haute Seille & 35-37-39, rue Mazelle	Immobilier	2,6%	France
Autres	Liquidité	26,7%	

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?



● 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%).

● 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

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

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.

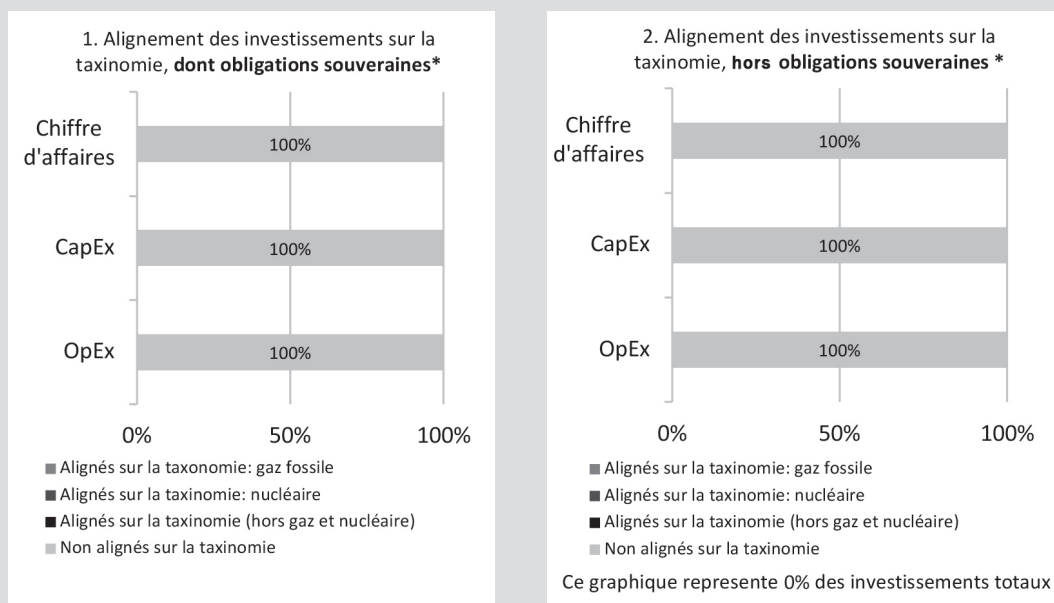
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

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 Taxinomie 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 Taxinomie 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 41,15% 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 61,10% sur la période de référence du 01/01/2025 au 31/12/2025. En effet, les immeubles acquis par la SCPI à Menton, Metz, Troyes, Vichy et Narbonne ont intégralement été loués à un niveau de loyer plafonné. Les immeubles de Honfleur et Chatou, étant hors du dispositif Pinel, n'ont pas de loyers plafonnés.



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 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.





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

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.

● *En quoi l'indice de référence diffère-t-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 délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Urban Premium

www.urban-premium.com

infos@urban-premium.com

160 boulevard Haussmann - 75008 Paris

01 82 28 99 99