



Urban Premium

# URBAN PIERRE N°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°7

PÉRIODE ANALYSÉE : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021 - PÉRIODE DE VALIDITÉ : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021



### Édito

Chers associés,

Afin de vous permettre de suivre votre investissement, nous vous présentons le 7<sup>e</sup> bulletin d'information de votre SCPI.

Dans le courant du deuxième trimestre, la première livraison d'un immeuble constitutif du patrimoine de votre SCPI est intervenue. Il s'agit de l'immeuble situé à Roquebrune-Cap-Martin sis 121, avenue des orchidées.

Vous trouverez en bas de cette première page du bulletin quelques informations concernant cet immeuble ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium.

Sur les autres immeubles constitutifs de votre SCPI en cours de rénovation, les travaux se poursuivent dans le respect des règles sanitaires.

Vous avez reçu dans le courant du mois de mai le rapport annuel de l'exercice 2020 de votre SCPI URBAN PIERRE N°5. Dans ce rapport figurent les chiffres clés et les faits marquants de l'année écoulée.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue à huis clos et en seconde convocation le **mardi 29 juin à 11h00**, l'intégralité des résolutions proposées a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant voté par correspondance

Vous pouvez retrouver l'ordre du jour de cette Assemblée Générale Ordinaire au verso de ce bulletin.

**Concernant plus particulièrement l'activité récente de votre SCPI URBAN PIERRE N°5.** Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI a fait l'acquisition ce trimestre de 6 logements, 13 parkings supplémentaires sur l'ensemble immobilier situé à **SAINT-RAPHAËL (83) - 263 avenue Frédéric Mistral**, pour une surface habitable d'environ 511 m<sup>2</sup> et 141 m<sup>2</sup> de terrasses. Vous trouverez l'ensemble des informations relatives à cette acquisition dans la section FOCUS ACQUISITION de ce bulletin d'information.

Des opportunités d'investissement sont actuellement en cours d'étude afin de compléter le patrimoine de votre SCPI.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Guillaume GRAFTIAUX  
Gérant immobilier

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

FORME JURIDIQUE	SCPI à capital fixe
DATE D'IMMATRICULATION	18/04/2019
N° RCS	Paris 850 178 468
DATE D'EXPIRATION	17/04/2034
DURÉE DE VIE	15 ans
CAPITAL MAX. STATUTAIRE	64 510 325 euros
CAPITAL SOCIAL	760 325 euros
VISA AMF	n°19-06 du 26/04/2019
SOCIÉTÉ DE GESTION	URBAN PREMIUM
AGRÈMENT AMF	GP-10000021 du 08/06/2010

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021
Nombre d'associés	601	1 059	1 076	1 107
Nombre de parts	37 914	73 638	75 402	78 700
Mouvements de parts	37 914	35 724	1 764	3 298
Capital social en euros	16 113 450	31 296 150	32 045 850	33 447 500
Prime d'émission en euros	2 798 825	5 478 125	5 610 425	5 857 775
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 912 275	36 774 275	37 656 275	39 305 275

### MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2019	Exercice 2020	31/03/2021	30/06/2021
Émission parts nouvelles	37 914	31 410	1 764	3 298
Ordres de vente en attente	-	-	-	-
Transactions hors marché	-	-	-	-

Pour information, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire depuis la création de la SCPI.

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com), onglet « Nos réalisations », afin de prendre connaissance du patrimoine des SCPI et de consulter les reportages photos et vidéos relatifs aux livraisons des actifs.

### DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 ne devrait commencer à percevoir des loyers qu'à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2021, après la mise en location des immeubles acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividendes pourraient être envisagés à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2022.

### SOUSCRIPTION

Pour rappel, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a reçu le visa n°19-06 de l'Autorités des Marchés Financiers en date du 26 avril 2019.

Le prix de souscription de la part est de 500€, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 5 000€

Valeur nominale : ..... 425€

Prime d'émission : ..... 75€

Prix de souscription : ..... 500€

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du règlement.

La souscription se clôturera le 29 décembre 2021.

### ARBITRAGES

Néant

### FOCUS LIVRAISON



#### ROQUEBRUNE- CAP-MARTIN - Orchidea

Durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2021, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à la livraison de son premier actif immobilier. Il s'agit de l'immeuble situé 121, avenue des Orchidées et livré le 2 juin 2021. Il s'agit d'une livraison partielle : 18 logements sont disponibles à la location et les 5 derniers demeurent en travaux. Sur cet immeuble, 9 logements sont actuellement loués ou réservés au 30 juin 2021.

Adresse	Date d'acquisition	Nombre de lots	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition du Foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2021
<b>NIMES (30)</b> 13 rue Aton	26/12/2019	10 logements 6 places de stationnement	579 m <sup>2</sup> et 66 m <sup>2</sup> de terrasses/balcons et 20 m <sup>2</sup> de surfaces <à 1,8m de hauteur	1 050 000 €	En cours de rénovation
<b>MULHOUSE (68)</b> 33 rue de l'horticulture	30/12/2019	30 logements 21 places de stationnement	1 672 m <sup>2</sup> et 174 m <sup>2</sup> de jardins et 158 m <sup>2</sup> de terrasses	1 070 000 €	En cours de rénovation
<b>NANCY (54)</b> 6 rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	354 m <sup>2</sup> et 110 m <sup>2</sup> de terrasses	520 000 €	En cours de rénovation
<b>PAU (64)</b> 10, rue Carnot	30/12/2019	11 appartements 2 commerces	741 m <sup>2</sup> (dont 187 m <sup>2</sup> de commerce) et 17 m <sup>2</sup> de surfaces <à 1,8m de hauteur	360 000 €	En cours de rénovation
<b>ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06)</b> 121, avenue des orchidées	07/02/2020	23 appartements 35 places de stationnements	1057 m <sup>2</sup> , 452 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses et 65 m <sup>2</sup> de jardins	6 000 000 €	5 appartements en rénovation 9 appartements vacants
<b>NARBONNE (11)</b> 10 rue Viollet Le Duc	28/12/2020	19 appartements	1028 m <sup>2</sup> , 17 m <sup>2</sup> de terrasses	1 000 000 €	Rénovation à venir
<b>SAINT-RAPHAEL (83)</b> 263 avenue Frédéric Mistral	21/12/2020 <sup>(1)</sup>	9 appartements <sup>(2)</sup> 20 places de stationnements	754 m <sup>2</sup> , 141 m <sup>2</sup> de terrasses	736 160 €	Rénovation à venir
<b>MONTAUBAN (82)</b> 25 rue de la Résistance	05/01/2021	10 appartements 1 commerce	657 m <sup>2</sup> (dont 161 de commerces) et 30 m <sup>2</sup> d'annexes commerciales et 75 m <sup>2</sup> de balcons/terrasses	295 000 €	Rénovation à venir
<b>TOTAL</b>		<b>120 logements</b> <b>3 commerces</b> <b>82 places de stationnement</b>	<b>6 842 m<sup>2</sup> (dont 348 m<sup>2</sup> de commerce)</b> <b>et 30 m<sup>2</sup> d'annexes commerciales</b> <b>et 239 m<sup>2</sup> de jardins</b> <b>et 1 019 m<sup>2</sup> de Terrasses/balcons,</b> <b>37 m<sup>2</sup> de surfaces &lt;à 1,8 m de hauteur</b>	<b>11 031 160 €</b>	

(1) 6 logements et 13 parkings ont été acquis le 09/06/2021 pour une surface habitable d'environ 511 m<sup>2</sup> et 141 m<sup>2</sup> de terrasses - (2) Droits réels immobiliers

## FOCUS ACQUISITION

### ■ SAINT-RAPHAËL (83) - 263 avenue Frédéric Mistral

Date d'acquisition : 9 Juin 2021

Dans le cadre de son programme d'investissement, votre SCPI a fait l'acquisition de lots supplémentaires sur l'ensemble immobilier situé à SAINT-RAPHAËL (83) - 263 avenue Frédéric Mistral. L'acquisition porte sur les droits réels immobiliers de 6 logements supplémentaires ainsi que 13 emplacements de stationnement, pour une surface habitable totale d'environ 551 m<sup>2</sup> et 141 m<sup>2</sup> de terrasses.

L'actif est une copropriété, sise au 263 avenue Mistral, à proximité des commerces, des plages, de la vieille ville et du cœur de la ville Saint-Raphaël. Il s'agit d'un magnifique immeuble à l'architecture de style néo-palladien, disposant de moulures et d'une corniche à ovales délimitant les étages. L'intérieur de la bâtisse dispose d'éléments architecturaux remarquables tels qu'une cheminée monumentale, des colonnes toscanes ou encore un escalier central spectaculaire. À l'extérieur de la propriété se trouve un magnifique jardin arboré. Cet immeuble de deux étages bénéficiera à terme d'une rénovation qui permettront l'aménagement de logements haut de gamme.



## VIE JURIDIQUE DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'est tenue à huis clos en seconde convocation le mardi 29 juin 2021 à 11h00, au siège social de la SCPI, 10 rue du Chevalier Saint George à PARIS (75001).

Au cours de cette Assemblée Générale, l'intégralité des résolutions listées ci-dessous a été adoptée à la majorité des associés représentés ou ayant votés par correspondance.

### Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2020,
- Approbation des conventions réglementées,
- Quitus à la Société de Gestion
- Renouvellement de la confiance accordée au Conseil de Surveillance,
- Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020,
- Approbation des valeurs comptable (424,19 €), de réalisation (409,70 €) et de reconstitution (490,94 €) de la Société,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

### FOCUS FISCAL - PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS)

La Loi de Finances pour 2017 (PLF 2017), votée le 29 décembre 2016, a permis de mettre en œuvre l'instauration du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (PAS). Les dispositions techniques du PAS figurent à l'Article 60 de loi de Finances pour 2017.

Ce prélèvement à la source s'applique, notamment aux revenus fonciers, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### RAPPEL DE L'ENGAGEMENT DE DÉTENTION DE PARTS

Le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et l'amélioration engagés par la SCPI, sur ses revenus fonciers puis sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

En contrepartie, le souscripteur s'est engagé à conserver ses parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation du déficit foncier sur son revenu global.

### PLUS-VALUES

Les plus-values potentielles seront, en l'état actuel du droit applicable, soumises à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

La rentabilité d'une SCPI « Déficit foncier » ne peut être apprécié qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d'impôt à la souscription. Même en cas de perte sur la revente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

### RAPPEL DES CONDITIONS DE CESSIION DE PARTS

**Modalités de cession:** la cession de parts de la SCPI est libre. Toutefois, compte tenu de la spécificité fiscale de cette SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la Société.

**Registre des transferts:** Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**Répartition des revenus:** En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur le registre de la société: les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

Il est rappelé de la société ne garantit pas la revente des parts.

**Droit d'enregistrement:** les frais de transaction sur le marché secondaire des parts sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

**Il est rappelé que le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, et que cette situation est susceptible d'évoluer ultérieurement.**

## URBAN PREMIUM

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 10000021  
10, rue du Chevalier Saint George – 75001 PARIS  
Tél: 01 82 28 99 99 - Fax: 01 44 70 91 49  
Email: [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)



Urban Premium

## URBAN PIERRE N°5

Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe « DÉFICIT FONCIER » ayant reçu le visa n°19-06 de l'AMF en date du 26/04/2019  
Siège Social: 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 PARIS