

SCPI URBAN PIERRE N°5



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI à capital fixe) ayant reçu le visa n°19-06 de l'AMF en date du 26/04/2019

« Déficit foncier »

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2020



Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint George ■ 75001 PARIS ■ Tél. : 01 82 28 99 99 ■ Fax : 01 44 70 91 49 ■ Mail : infos@urban-premium.com

Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010.



■ 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 :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS
RCS Paris B 521 473 017

■ La SCPI

URBAN PIERRE N°5 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe relevant du dispositif « Déficit foncier ».

Politique d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué principalement d'immeubles ou parties d'immeubles anciens à usage d'habitation, disposant de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée.

Visa AMF initial : n°19-06 du 26/04/2019.

Date de création : 18/04/2019

Date d'expiration : 17/04/2034 soit une durée de 15 ans

Numéro RCS : Paris 850 178 468

Siège social :

10 rue du Chevalier Saint-George - 75001 PARIS

■ Le Conseil de Surveillance de la SCPI

Président

M. Jean-Luc BRONSART

Membres

M. Frédéric BODART

M. Christian BOUTHIE

M^{me} Carine CHADUC

M. Renaud GABAUDE

M. Jerry JARMOSZKO

M. Alain WALDMAN

■ Les Commissaires aux Comptes de la SCPI

Titulaire

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

■ Expert immobilier de la SCPI

VIF Expertise
9bis rue Delerue 92120 MONTRouGE

■ Informations

URBAN PREMIUM

Tél. : 01.82.28.99.99

www.urban-premium.com

Contact : infos@urban-premium.com

SOMMAIRE

La SCPI URBAN PIERRE N°5 en bref	4
 1. Rapport de la Société de Gestion	5
 2. Rapport du Conseil de Surveillance	9
 3. Rapports du Commissaire aux Comptes	9
 4. Comptes de l'exercice 2020	11
 5. Ordre du jour et projets de résolutions	15

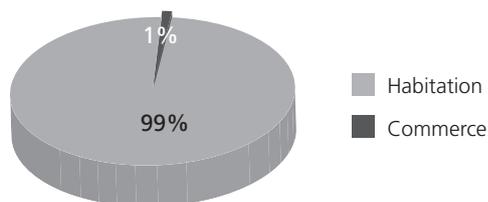
LA SCPI URBAN PIERRE N°5 EN BREF

Situation au 31/12/2020

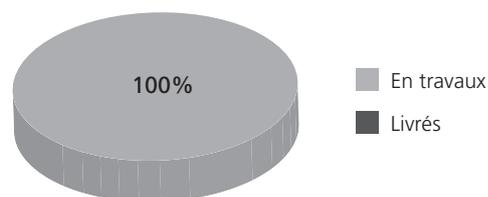
Date de création	18/04/2019
Régime	Déficit foncier
Nombre de parts	73 638
Nombre d'associés	1 059
Capital	31 296 150 €
Valeur de réalisation*	30 169 826 € (409,70 € par part)
Valeur de reconstitution*	36 151 660 € (490,94 € par part)
Actifs immobiliers	7
Surface du patrimoine	5 674 m ² et 1 082 m ² d'annexes
Nombre de logements	104 logements
Nombre de commerces	2 commerces
Nombre de places de parking	69
Nombre de locataires effectifs (logements et commerces)	8
Nombre de locataires cibles (logements et commerces)	106
Taux d'occupation financier moyen	N/A
Résultat par part	-0,84 €
Dividende brut par part	-
Dividende net par part	-
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2020)	-1,87 €

Composition du patrimoine immobilier (en % des valeurs vénales 2020)

• Typologie d'actifs



• Actifs en cours de rénovation ou livrés (en % des valeurs vénales 2020)



	31-déc.-19		31-déc.-20	
	En euros	Par part	En euros	Par part

Compte de résultat				
Produits	2 508 091	66	3 008 824,03	40,86
dont loyers	73	-	109 636,41	1,49
Charges	2 584 347	68	3 070 372,01	41,70
Résultat	-76 256	-2	-61 547,98	-0,84
Bénéfice distribuable	-	-	-	-
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Capital et autres éléments du bilan				
Capital social	16 113 450	425	31 296 150	425,00
Capital social en cours de souscription	-	-	-	-
Total des capitaux propres	16 328 000	431	31 236 181	424,19
Immobilisations locatives	8 074 646	213	24 887 154	337,97
Dettes bancaires	-	-	-	-
Nombre de parts	37 914	-	73 638	-
Nombre d'associés	601	-	1 059	-
Capitalisation	18 912 275	-	36 774 275	-
Prix de souscription	-	500,00	-	500,00

Patrimoine				
Valeur vénale / expertise hors droits	7 214 560	190,29	23 820 798	323,49
Valeur comptable	16 328 000	430,66	31 236 181	424,19
Valeur de réalisation	15 467 915	407,97	30 169 826	409,70
Valeur de reconstitution	18 142 863	478,53	36 151 660	490,94
Surface du patrimoine (m ²)	3 346 m ² et 545 m ² d'annexes	-	5 674 m ² et 1 082 m ² d'annexes	-
Taux d'occupation financier moyen (%)	N/A	-	N/A	-

Distribution				
Dividende ordinaire	-	-	-	-
Dividende exceptionnel	-	-	-	-

Valeur vénale par zone géographique : Immobilisations corporelles et incorporelles

Zone	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
Ile-De-France	-	-
PARIS	-	-
PROVINCE	100%	23 820 798,47
ETRANGER	-	-
Total	100%	23 820 798,47

Immobilisations corporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	99%	23 200 798,47
BUREAUX	-	-
COMMERCES	1%	320 000,00
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	23 520 798,47

Immobilisations incorporelles

Affectation Principale	Valeur Vénale Hors Droits en %	Valeur Vénale en l'état Hors Droits (en €)
HABITATION	100%	300 000,00
BUREAUX	-	-
COMMERCES	-	-
ENTREPOTS	-	-
Total	100%	300 000,00

1. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BILAN DU MARCHÉ IMMOBILIER 2020 ET PERSPECTIVES 2021

L'année 2020, marquée par la pandémie du Covid-19, a entraîné dans son sillage de nombreux bouleversements économiques et sociétaux. Les personnes comme les entreprises ont été contraintes de se réinventer pour faire face au défi du confinement et à ses conséquences économiques. L'utilisation massive de la visioconférence qui a facilité le télétravail ou encore le rapprochement du commerce de proximité et du e-commerce grâce au click-and-collect, en sont des illustrations. Ainsi, le Covid-19 a induit de nouvelles pratiques et a accéléré la numérisation de tous les secteurs. Le secteur de l'immobilier a également entamé sa digitalisation avec le déploiement de la signature à distance des actes notariés. Ces exemples sont le témoignage des évolutions sociétales qui se sont imposées dans la vie quotidienne de chacun.

En France, le bilan de l'année 2020 est plus nuancé qu'attendu, avec notamment la mise en place de mesures gouvernementales de soutien de l'économie. La Banque de France estime un recul du PIB (de -9%) pour 2020, moins dégradé qu'anticipé et anticipe pour 2021 une reprise de 5,5%.

Les ménages français ont de leur côté opté pour la prudence. En effet, près de 130 Milliards d'euros ont été thésaurisés lors de l'année écoulée sur les livrets et supports d'épargne réglementés (source : Banque de France).

Les autres indicateurs économiques restent disparates, la consommation des ménages s'établit à 6% en dessous du niveau d'avant crise, tandis que la confiance des ménages, après une période de stabilité, a finalement baissé en fin d'année. Éléments clefs de l'activité immobilière, les taux d'intérêt sont restés bas tout au long de l'année pour se stabiliser autour de 1,2% et l'inflation demeure quant à elle contenue à +0,2% (source : Observatoire Crédit logement/CSA).

Dans ce contexte économique, le volume des transactions de logements est resté soutenu avec 980 000 ventes, proche du record historique de plus d'un million l'an passé. D'autre part, le prix de l'immobilier résidentiel a continué de progresser mais de manière plus modérée, avec des disparités entre les grandes métropoles et les villes moyennes. Des villes, telles que **Nîmes** ou **Mulhouse** ont, par exemple, vu leur prix augmenter respectivement de +6,2% et +1,1% (source : estimation FNAIM pour 2020).

Concernant le marché immobilier, cette crise a impacté différemment les différents secteurs que sont l'hôtellerie, les bureaux, les commerces ou encore le résidentiel.

Ainsi l'immobilier résidentiel de **centre-ville**, classe d'actifs privilégiée par **URBAN PREMIUM** depuis sa création, a été impacté de manière plus limitée. Il n'a pas été observé en 2020 d'augmentation de la vacance du patrimoine. Les commerces présents dans les pieds d'immeuble des SCPI ont été accompagnés de manière individualisée afin de pérenniser leur activité dans ce contexte particulier.

Les événements récents devraient profiter principalement aux villes moyennes qui ont vu leur attractivité croître. Ces villes enregistrent une forte progression de la demande, +29,5% par rapport à l'avant Covid-19 (source : PAP – bilan 2020). **L'année 2020 semble ainsi signifier un renouveau pour les villes dites « secondaires »,** plébiscitées par les citoyens désirant améliorer leur cadre et confort de vie (ville à taille humaine, extérieurs, m² supplémentaires, etc.). Ce phénomène, accentué par la mise en place du télétravail, s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la transition écologique en cours.

Ce bon comportement est le reflet de la solidité des fondamentaux de l'immobilier résidentiel des principaux centres-villes. Les besoins toujours croissants en logement dans les bassins d'emplois et l'absence d'alternative à ce besoin essentiel sont des forces du secteur que l'année 2020 n'a pas éteints. Bien au contraire, cette tendance a été renforcée par une volonté gouvernementale et des dispositifs tels que le plan « Cœur de Ville » (5 milliards d'euros sur 5 ans).

Par ailleurs, l'investissement immobilier par le biais de SCPI démontre, en temps de crise, sa résilience pour les raisons suivantes :

- Le nombre important de locataires permettant ainsi de se prémunir des aléas ponctuels et de limiter les risques locatifs. Les revenus des SCPI sont de cette manière mieux sécurisés.
- La diversification géographique ainsi que la diversité des typologies d'appartements sur chacun des immeubles, limitant ainsi les risques liés à l'affaiblissement local d'un marché.

- Enfin, l'horizon d'investissement en parts de SCPI s'inscrit sur le long terme. D'éventuelles fluctuations de marché dues à une crise ponctuelle peuvent ainsi être lissées dans le temps.

À l'heure du bilan de l'année 2020, il est important de comprendre quels ont été concrètement les impacts pour votre SCPI URBAN PIERRE N°5.

Impact sur les travaux :

Les travaux des immeubles constitutifs de votre SCPI ont dû être stoppés lors du premier confinement. La mise en place d'un protocole sanitaire stricte a permis au chantier de reprendre et de se poursuivre de manière ininterrompue. Au 31 décembre 2020, seul le chantier de l'immeuble de Nîmes accuse un retard de deux semaines.

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU PRELEVEMENT A LA SOURCE

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 depuis le 1er janvier 2019.

LE RESUME DE L'ACTIVITE DE LA SCPI URBAN PIERRE N°5

Augmentation de capital

L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est ouverte depuis le 14 mai 2019. Au cours de l'exercice 2020, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public à plus de 17,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'élève désormais à 36 774 275 euros (prime d'émission incluse).

Nous vous informons que la date de clôture de l'augmentation de capital, initialement fixée au 29 décembre 2020, a été prorogée jusqu'au 29 décembre 2021. Une annonce au BALO*, bulletin n°154, a été publiée à cet effet par la SCPI en date du 23 décembre 2020.

La prolongation de la période de souscription de la SCPI URBAN PIERRE N°5 permettra à la SCPI d'augmenter ses encours. Le fonds pourra ainsi atteindre une taille lui permettant une meilleure mutualisation des frais de structure et une plus grande diversification des investissements immobiliers de la SCPI.

* *Bulletin des Annonces Légales Obligatoires*

Acquisitions

Fort de cette collecte, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à trois nouvelles acquisitions en centre-ville de Roquebrune-Cap-Martin, Narbonne et Saint-Raphaël.

Des travaux significatifs seront engagés sur ces actifs sur la période 2021 – 2023 en vue de leur mise en location. Il est précisé que la rénovation de l'immeuble de Roquebrune-Cap-Martin, acquis le 7 février 2020, a déjà pu démarrer. Une fois les travaux terminés, l'ensemble du patrimoine devrait développer une surface de plus de 5 600 m².

LES PERSPECTIVES 2021 DE LA SCPI URBAN PIERRE N°5

La SCPI URBAN PIERRE N°5 reste ouverte à la collecte durant l'exercice 2021. L'augmentation de capital initiale, se poursuivra jusqu'au 29 décembre 2021.

Durant l'exercice 2021, la Société de Gestion procèdera à la sélection d'actifs supplémentaires afin de compléter le patrimoine de la SCPI.

La première livraison est prévue en milieu d'année pour l'immeuble de Roquebrune-Cap-Martin. Les travaux de rénovation se poursuivront sur les autres immeubles.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

Il est rappelé que la SCPI URBAN PIERRE N°5 est une SCPI de déficit foncier, dispositif placé sous le régime du droit commun.

A ce titre, le souscripteur bénéficie de l'imputation du déficit foncier, généré par les travaux d'entretien, de réparation et d'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.

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 appréciée 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 vente des immeubles à l'échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

LE CAPITAL

	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'associés	601	1 059
Nombre de parts	37 914	73 638
Nouvelles parts souscrites	37 914	35 724
Prix souscription d'une part en euros	500	500
Capital social en euros	16 113 450	31 296 150
Prime d'émission en euros	2 798 825	5 478 125
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	18 912 275	36 774 275

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

Au 31 décembre 2020, 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.			
2020	-	-	-	N/S	-	-

* Hors décès et succession.

LEVIER

La SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a pas recours à l'endettement.

LES INVESTISSEMENTS 2020

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI URBAN PIERRE N°5, a procédé à l'acquisition de 3 actifs immobiliers. Ces actifs vont faire l'objet de travaux de rénovation sur la période 2021* – 2023, afin d'être mis en location progressivement.

* Les travaux sur l'immeuble de Roquebrune-Cap-Martin ont pu débuter dès 2020.

ROQUEBRUNE CAP MARTIN – 121 avenue des orchidées

L'acquisition porte sur un bel immeuble en R+4 bénéficiant d'une belle localisation entre la plage et la gare ferroviaire. Les 23 logements sont agrémentés de balcon, de terrasses ou de jardins privatifs. Sous l'immeuble se situe un parking de deux niveaux sous-terrain.

Le projet de rénovation porte sur la rénovation de 23 appartements (du T1 au T4) pour une surface habitable estimée d'environ 1057 m² et de 452 m² de surfaces annexes.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - CIR – 137, rue Achard 33000 Bordeaux
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofic 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2020
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2021

NARBONNE – 10 rue Viollet Le Duc

Situé en hypercentre, à proximité des deux artères commerçantes principales ainsi que des quais du canal de la Robine, l'actif est idéalement localisé dans la ville de Narbonne. L'immeuble patrimonial en R+2 de près de 1 000 m² est très bien conservé et entretenu. Il bénéficie de belles prestations anciennes et remarquables : fenêtres, boiseries, parquets, cheminées. Une cour pavée d'environ 135 m² agrémenté l'ensemble.

Le projet prévoit l'aménagement et la rénovation de 19 logements. La typologie des logements sera variée allant du studio à l'appartement familial de type T4.

- Entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux :
 - SEMPERE – route de Perpignan, 66380 PIA
 - CIR – 137, rue Achard, 33000 Bordeaux
 - ORMABE – Letxumborro 102 Ofic 3 20305 Irun
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2021
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023

SAINT-RAPHAEL – 263 avenue Frédéric Mistral

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier de 3 lots d'habitation de types T3 et T4 d'une surface de 243 m². Les lots appartiennent à 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-paladien, 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 permettra l'aménagement de logements haut de gamme.

LES ARBITRAGES 2020

En 2020, la SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a réalisé aucun arbitrage.

DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 ne commencera à percevoir des loyers qu'à partir du second semestre 2021, après la mise en location des immeubles, acquis au 2nd semestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du second semestre 2022.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2020

Durant la période de rénovation des actifs d'une durée de 20 à 24 mois, les lots d'habitation seront vacants.

ASSEMBLEE GENERALE

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire lié au COVID-19, et à la fois pour respecter toutes les dispositions légales en la matière et pour protéger la santé de nos associés, nous avons pris la décision d'organiser nos Assemblées Générales dans un format adapté et exceptionnel.

Ainsi, l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 et le décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 tels que modifiés par l'ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 et les décrets n° 2020-1614 du 18 décembre 2020 et n°2021-255 du 9 Mars 2021, portant sur l'adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées en raison de l'épidémie de Covid-19, autorise la Société de Gestion à réunir l'Assemblée générale en visioconférence ou en huis-clos, sans la présence physique de ses membres jusqu'au 31 Juillet 2021. Cette mesure exceptionnelle, est la plus appropriée compte tenu des circonstances sanitaires actuelles et du nombre d'associés de votre SCPI.

Compte tenu des difficultés techniques liées à la réunion en visioconférence d'un nombre important d'associés dans des délais restreints, il a été décidé par la Société de Gestion d'écarter cette possibilité et de tenir cette assemblée en huis-clos, sans la présence physique de ses membres.

En pratique, aucun associé ne sera donc autorisé à se présenter physiquement pour assister à cette assemblée et le vote sera réalisé par correspondance dans les conditions qui seront précisées dans la convocation.

A cet égard, nous vous précisons que consciente de l'importance des Assemblées pour la vie sociale de la Société et notamment l'information des porteurs de parts, la Société de gestion veillera à communiquer régulièrement avec les associés durant toute la durée de la crise sanitaire. Nous vous informons par ailleurs que la Société de Gestion est en contact permanent avec les membres de votre Conseil de Surveillance afin de les tenir informés au plus près de la situation.

Concernant les modalités de vote à l'Assemblée Générale se tenant à huis-clos :

- Vous pourrez voter par correspondance en renvoyant le bulletin de vote par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation
- Vous pourrez également donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale en renvoyant la procuration par voie postale ou par email à l'adresse indiquée dans la convocation.

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020 la SCPI URBAN PIERRE N°5 est propriétaire de 7 actifs immobiliers.

Immobilisation corporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	26/12/2019	Résidentiel	579 m² et 66 m² de terrasses/balcons et 20 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	1 050 000
MULHOUSE (68) - 33, rue de l'Horticulture	30/12/2019	Résidentiel	1 672 m² et 174 m² de jardins et 158 m² de terrasses	1 070 000
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	30/12/2019	Résidentiel	354 m² et 110 m² de terrasses	520 000
PAU (64) - 10, rue Carnot	30/12/2019	Résidentiel et Commerces	741 m² (dont 187 m² de commerce) et 20 m² de surface < à 1,8 m de hauteur	360 000
ROQUEBRUNE CAP MARTIN 121 avenue des Orchidées	07/02/2020	Résidentiel	1057 m² et 452 m² de terrasses/balcons et 65 m² de jardins	6 000 000
NARBONNE - 10 rue Viollet le Duc	28/12/2020	Résidentiel	1028 m² et 17 m² de terrasses	1 000 000
TOTAL		101 logements 62 places de parking	5 431 m² (dont 187 m² de commerce) et 239 m² de jardins, 803 m² de Terrasses/balcons, 40 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	10 000 000

Immobilisation incorporelles

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface estimative (m²)	Prix d'acquisition foncier hors droits hors travaux (€)
SAINT-RAPHAEL 263 avenue Frédéric Mistral USUFRUIT	21/12/2020	Résidentiel	243 m²	237 251
TOTAL		3 logements 7 places de parking	243 m²	237 251

EVOLUTION PAR PART DU RESULTAT DES DEUX DERNIERS EXERCICES

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	Exercice 2019		Exercice 2020	
	en € H.T.	En % du total des revenus	en € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	-	-	1,58	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
TOTAL DES REVENUS	-	100%	1,58	100%
CHARGES				
Commission	-	-	0,19	-
Autres frais de gestion	-2,01	-	0,58	-
Charges locatives non récupérées	-	-	1,64	-
Sous total CHARGES EXTERNES	-2,01	105165,2%	2,41	152,4%
Charges financières	-	-	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
* patrimoine	-	-	-	-
* autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
Sous total CHARGES INTERNES	-	-	0,01	0,4%
TOTAL DES CHARGES	-2,01	105165,2%	2,42	152,8%
RESULTAT COURANT	-2,01	105265,2%	-0,84	-52,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Sous total RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RESULTAT	-2,01	105265,2%	-0,84	-52,8%
dont :	-	-	-	-
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	-2,01	105265,2%	-0,84	-52,8%
REPORT A NOUVEAU DEBITEUR COMPENSE PAR REDUCTION CAPITAL	-	-	-	-
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	-2,01	-105065,2%	-1,87	-118,2%

* Depuis l'origine de la société

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commissions de la société de gestion)	Pourcentage
2020	116 552 €	177 606 € 13 718 €	N/A

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

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

En € par part	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice	-	-1,04
Acomptes sur dividendes versés au titre de l'année avant PF	-	-
Résultat de l'exercice	-2,01	-0,84
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice*	-2,01	-1,87

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

DIVERSES MENTIONS OBLIGATOIRES

Tableau d'emploi des fonds

	Total au 01/01/2020	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	18 912 275	17 862 000	36 774 275
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Plus / moins-values sur cession d'immeuble	-	-	-
+ Emprunts	-	-	-
- Prélèvements sur primes d'émission	-2 508 019	-2 892 271	-5 400 290
- Achat d'immeubles (brut)	-3 000 000	-7 237 251	-10 237 251
- Travaux de restauration	-5 074 646	-9 575 751	-14 650 397
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 329 611	-1 843 274	6 486 337

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

Délais de règlement fournisseurs

Conformément à la loi LME d'août 2008, la Société de Gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées à la date du 31 décembre 2020 est de 30 jours à date de facture.

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	-	4	2	-	1	7
Montant total des factures concernées TTC	-	1 223 645,00	6 000,00	-	30,99	1 229 675,99
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	39,86%	0,20%	-	-	40,06%

VALEURS REPRESENTATIVES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

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 2020
- **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	31/12/2019	31/12/2020	Var. 2019/2020
Valeur comptable / part	430,66	424,19	-1,50%
Valeur de réalisation / part	407,97	409,70	0,42%
Valeur de reconstitution / part	478,53	490,94	2,56%

en Euros	31/12/2019			31/12/2020		
	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	8 074 646	7 214 560	7 214 560	24 887 154	23 820 798	23 820 798
Montant des droits et frais d'acquisitions	-	-	497 805	-	-	1 643 635
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
- Provision pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	8 074 646	7 214 560	7 712 365	24 887 154	23 820 798	25 464 434
Autres Immobilisations	-	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-	-
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours sur promesses de vente	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Liquidités nettes à investir	8 253 355	8 253 355	8 253 355	6 349 027	6 349 027	6 349 027
SOUS TOTAL	8 253 355	8 253 355	8 253 355	6 349 027	6 349 027	6 349 027
Commission de souscription	-	-	2 177 144	-	-	4 338 199
- Amortissements	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL	-	-	2 177 144	-	-	4 338 199
VALEUR ESTIMÉE DE LA SOCIÉTÉ	16 328 000	15 467 915	18 142 863	31 236 181	30 169 826	36 151 660
Nombre de parts sociales au 31/12/2020	37 914	37 914	37 914	73 638	73 638	73 638

FISCALITE 2020 POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE

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

Revenus fonciers bruts	1,44 €
- Frais et charges déductibles	-131,08 €
= Revenus fonciers nets	-129,64 €
Produits financiers	-
Rappel Dividende	-

Pour une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés : Revenu imposable : -0,84 €

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 Marker Management Consulting, cabinet externe spécialisé dans le domaine de la conformité et du contrôle interne.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à son personnel :

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011, relative aux gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, il est précisé que la politique de rémunération de la Société URBAN PREMIUM vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant total des rémunérations versées (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 381 K€ pour l'exercice 2020 pour un effectif moyen de 11 personnes. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87,7 % et de rémunérations variables à hauteur de 12,3 %.

Le montant des rémunérations versées aux personnes qualifiées de preneur de risque au sens de la directive AIFM s'élève en 2020 à 297 K€.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

Le Conseil s'est réuni à deux reprises les 23 novembre 2020 et 18 mars 2021 pour examiner la situation de la SCPI URBAN PIERRE N°5, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2020.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion vous donne tous les renseignements utiles sur l'évolution du capital, le marché des parts, le patrimoine, ainsi que sur les comptes 2020 et les perspectives 2021.

Les comptes individuels de la SCPI URBAN PIERRE N°5 qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance. L'augmentation de capital de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est ouverte depuis le 14 mai 2019. Au cours de l'exercice 2020, cette augmentation de capital a été souscrite auprès du public à plus de 17,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, la capitalisation de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'élève désormais à 36 774 275 euros (prime d'émission incluse).

Concernant les immeubles constitutifs du patrimoine de la SCPI, les travaux de rénovation se sont poursuivis dans le respect des normes sanitaires.

Par ailleurs, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à l'acquisition de 3 nouveaux actifs immobiliers situés en centre-ville de Roquebrune-Cap-Martin, Narbonne et Saint-Raphaël. Des travaux significatifs seront engagés sur ces immeubles dans les prochains mois, en vue de leur mise en location.

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à -61 547,98 € soit -0,84 € par part, et le report à nouveau des exercices antérieurs était de -76 256,35 € soit -1,04 € par part, au début de l'exercice 2020. La Société de Gestion pro-

pose à l'Assemblée Générale d'affecter le solde du résultat de l'exercice 2020 non distribué, au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -137 804,33 € soit -1,87 € par part.

Au terme de cet exercice, le Conseil de Surveillance propose de ne pas solliciter d'indemnité pour ses travaux, dans un souci de maintien de l'équilibre des comptes de la SCPI.

Outre les résolutions relatives aux comptes 2020, nous invitons les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire 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 18 mars 2021

Pour le Conseil de Surveillance

M. Jean-Luc BRONSART

Président du Conseil de Surveillance

IMPORTANT :

Compte tenu du fait que l'Assemblée se tient à huis-clos, en raison de l'absence de présence physique des associés, nous vous invitons à voter par correspondance ou à donner pouvoir au Président de l'Assemblée.

3. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°5,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société URBAN PIERRE N°5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de

notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note A de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : le rapport de gestion n'inclut pas les informations relatives aux délais de paiement clients prévus par cet article.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées dans 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 2021

*KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

URBAN PIERRE N°5 S.C.P.I.

Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George - 75001 Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société URBAN PIERRE N°5,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE DE GESTION URBAN PREMIUM

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

- Des commissions de souscription correspondant aux :
 - Frais de collecte des capitaux,
 - Frais de recherche d'investissements,
- Des commissions de gestion au titre des frais administratifs et honoraires de gestion,
- Des commissions 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 2020, votre société a comptabilisé en charges :

- Au titre des commissions de souscription la somme de 2 143 440,00 €
- Au titre des commissions de gestion la somme de 13 718,03 €
- 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 8 436,91 €.

Paris La Défense, le 28 mai 2021

*KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé*

4. COMPTES DE L'EXERCICE 2020

ETAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

	31 décembre 2019		31 décembre 2020	
	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées	Valeurs bilanciell	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	237 251,00	300 000,00
Amortissements droits réels	-	-	-494,27	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	3 000 000,00	7 214 560,22	10 000 000,00	23 520 798,47
Immobilisations en cours	5 074 645,50	-	14 650 396,92	-
SOUS-TOTAL 1	8 074 645,50	7 214 560,22	24 887 153,65	23 820 798,47
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 3	-	-	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	8 074 645,50	7 214 560,22	24 887 153,65	23 820 798,47
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	-	-	-	-
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	-	-	9 043,51	9 043,51
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Autres créances	1 278 000,00	1 278 000,00	1 483 924,55	1 483 924,55
Avances et acomptes versés	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	5,32	5,32
Créances Fiscales	-	-	1 024,19	1 024,19
Associés opération sur capital	1 278 000,00	1 278 000,00	1 433 500,00	1 433 500,00
Débiteurs divers	-	-	49 395,04	49 395,04
Dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	1 278 000,00	1 278 000,00	1 492 968,06	1 492 968,06
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	8 460 192,50	8 460 192,50	6 349 801,19	6 349 801,19
SOUS-TOTAL 3	8 460 192,50	8 460 192,50	6 349 801,19	6 349 801,19
TOTAL III - Actifs d'exploitation	9 738 192,50	9 738 192,50	7 842 769,25	7 842 769,25
Provisions générales pour risques et charges				
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-1 484 837,91	-1 484 837,91	-1 449 298,80	-1 449 298,80
Dettes diverses	-	-	-44 443,20	-44 443,20
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Dettes Fiscales	-	-	-33 565,17	-33 565,17
Locataires créditeurs	-	-	-	-
Associés, dividendes à payer	-	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-10 878,03	-10 878,03
SOUS-TOTAL 4	-1 484 837,91	-1 484 837,91	-1 493 742,00	-1 493 742,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 484 837,91	-1 484 837,91	-1 493 742,00	-1 493 742,00
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	16 328 000,09	-	31 236 180,90	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	-	15 467 914,81	-	30 169 825,72

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	16 113 450,00	-	15 182 700,00	31 296 150,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Acomptes de liquidation et droit de partage	-	-	-	-
Réserves indisponibles	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 1	16 113 450,00	-	15 182 700,00	31 296 150,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	2 798 825,00	-	2 679 300,00	5 478 125,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 508 018,56	-	-2 892 271,21	-5 400 289,77
Remboursement P/E sur cession	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 2	290 806,44	-	-212 971,21	77 835,23
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	-	-76 256,35	-	-76 256,35
SOUS-TOTAL 3	-	-76 256,35	-	-76 256,35
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-61 547,98	-61 547,98
Acomptes sur distribution 2020	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2019	-76 256,35	76 256,35	-	-
Acomptes sur distribution 2019	-	-	-	-
SOUS-TOTAL 4	-76 256,35	76 256,35	-61 547,98	-61 547,98
TOTAL GENERAL	16 328 000,09	-	14 908 180,81	31 236 180,90

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2020

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	72,58		109 636,41	
Charges facturées	-		1 302,55	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	-		5 612,84	
Reprise de provisions pour gros entretiens	-		-	
Transfert de charges immobilières	277 070,05		748 831,21	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	-	277 142,63	-	865 383,01
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		1 302,55	
Travaux de gros entretiens	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		1 153,05	
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	-		30 901,19	
Commissions et honoraires	285 000,05		769 808,21	
Frais de contentieux	-		3 747,63	
Impôts et taxes	125,50		62 997,29	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-		-	
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	-	285 125,55	-	869 909,92
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-	-7 982,92	-	-4 526,91
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	-		-	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	2 230 948,51		2 143 440,00	
Autres produits	-		0,81	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	-	2 230 948,51	-	2 143 440,81

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31/12/2020 (SUITE)

COMPTE DE RESULTAT (en euro)	31/12/2019		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	-		13 718,03	
Honoraires	6 708,51		18 100,00	
Frais assemblée et de conseils	5 584,98		6 430,43	
Services bancaires	47 445,52		1 519,20	
Cotisations et contributions	5 000,00		10 131,48	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		494,27	
Provisions pour créances douteuses	-		-	
Autres provisions d'exploitation	-		-	
Autres charges	2 234 482,93		2 150 068,68	
TOTAL II -CHARGES D'EXPLOITATION	-	2 299 221,94	-	2 200 462,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-	-68 273,43	-	-57 021,28
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	-		0,21	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
TOTAL I -PRODUITS FINANCIERS	-	-	-	0,21
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-		-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations des charges financières	-		-	
TOTAL II -CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Résultat financier	-	-	-	0,21
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]	-	-76 256,35	-	-61 547,98

ANNEXE FINANCIERE AU 31/12/2020

A - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

Faits marquants

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) 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.

Événements postérieurs à la clôture

Néant

Introduction aux règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Valorisation des actifs

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine a été établie conformément aux méthodes décrites dans le 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 :

- Terrains et constructions locatives : 10 000 000,00 €
- Agencements et installations : - €
- Immobilisations en cours : 14 650 396,92 €
- Immobilisations incorporelles nettes : 236 756,73 €

Provisions liées aux placements immobiliers

Aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2020.

Immobilisations financières

Solde du compte au 31 décembre 2020 : - €

Créances locataires & Autres créances

Les créances locataires et autres créances se décomposent comme suit :

- Locataires : 9 043,51 €
- Locataires douteux : - €
- Provisions pour dépréciation des créances : - €
- Créances fiscales : 1 024,19 €
- Fournisseurs débiteurs : 5,32 €
- Débiteurs divers : 49 395,04 €
- Autres créances⁽¹⁾ : 1 433 500,00 €

⁽¹⁾ Il s'agit de souscriptions dûes au titre de 2020 mais encaissée début 2021

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 2020 est constituée de :

- Disponibilités en banque : 6 349 801,19 €

Provisions générales pour risques et charges

Au 31 décembre 2020, aucune provision n'a été constituée.

Dettes

Elles sont constituées par :

Dettes financières : - €

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

Dettes d'exploitation : - €

- Clients créditeurs (les loyers perçus d'avance) - €
- Dettes fournisseurs 1 229 675,99 €
- dont restant dû à la Société de Gestion : 1 220 580,00 €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) 219 622,81 €

Dettes diverses : - €

- Dettes fiscales 33 565,17 €
- Crédeurs divers 10 878,03 €
- Dettes sur immobilisations - €
- Dividendes bloqués dans l'attente du règlement des successions - €
- Associés - €
- Dividendes du 4^e trimestre - €
- Dettes sur immobilisations - €
- Diverses dettes provisionnées (dans l'attente de la réception des factures) - €

Etat de l'actif immobilisé

	Exercice N-1 31 décembre 2019	Entrées	Sorties	Exercice N 31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	237 251 €	-	237 251 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 000 000 €	7 000 000 €	-	10 000 000 €
Agencements et installations	-	-	-	-
Honoraires assistances sur travaux	-	-	-	-
Immobilisation en cours	5 074 645,50 €	9 575 751 €	-	14 650 397 €
Immobilisations financières				
Immobilisation financières	-	-	-	-

Etat des amortissements et provisions

	Exercice N-1 31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2020
Immobilisations incorporelles				
Immobilisation incorporelles	-	-494 €	-	-494 €
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Créances				
Créances douteuses	-	-	-	-
Provisions				
Pour risques	-	-	-	-
Pour gros entretiens	-	-	-	-

Prélèvements sur primes d'émission

Depuis l'origine d'URBAN PIERRE N°5, les primes d'émission ont été affectées de la façon suivante :

en Euros	Prime d'émission	Prélèvements sur la prime d'émission
Prime d'émission	5 478 125 €	-
Frais constitution	-	834 €
Frais acquisitions	-	1 025 901 €
Frais acquisitions sur actifs vendus	-	-
Commission de souscription	-	4 373 555 €
Ecart sur remboursements de parts	-	-
Solde non affecté de la prime d'émission	77 835 €	-

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles

Au 31 décembre 2020, aucune plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles.

Résultat de l'exercice

Report à nouveau à l'ouverture -76 256,35 €

Le résultat au 31 décembre 2020 ressort à : -61 547,98 €

- La distribution des trois premiers acomptes sur dividende a totalisé : - €
- Le quatrième et dernier acompte versé en janvier 2021 s'est élevé à : - €

Le solde non distribué, à reporter à nouveau,

s'établit donc à : -137 804,33 €

*La société n'a pas procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes en 2020

Produits constatés d'avance

Aucun produit constaté d'avance à la clôture.

Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2020, la SCPI n'est engagée par aucune signature de compromis à l'achat ou offre ferme acceptée.

C - INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits immobiliers

Ils sont constitués principalement par :

- les loyers et produits annexes : 109 636,41 €
 - les charges et taxes refacturées : 1 302,55 €
 - les produits annexes (refacturations forfaitaires auprès des locataires) : 5 612,84 €
 - les transferts de charges : 748 831,21 €
- Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Charges immobilières

Les frais d'achat du patrimoine sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2020 à : 743 551,21 €

On distingue :

- les charges et taxes récupérables sur les locataires, qui trouvent leurs contreparties en produits : 1 302,55 €
 - dont charges récupérables : - €
 - dont taxes récupérables : - €
- les charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 1 153,05 €
- les gros travaux et réparations : - €
- le poste « autres charges immobilières » : 123 903,11 €
 - dont taxes non récupérables : 62 997,29 €
 - dont les honoraires de relocation : 16 000,00 €
 - dont charges locatives et copropriétés non récupérées : 30 901,19 €
 - dont frais d'actes et de contentieux : 3 747,63 €
 - dont honoraires et commissions⁽¹⁾ : 10 257,00 €

⁽¹⁾ Il s'agit d'honoraires d'expertises

Produits d'exploitation

Ils sont constitués principalement par :

- les transferts de charges : 2 143 440,00 €
- les autres produits : 0,81 €

Charges d'exploitation de la Société

Conformément aux statuts de la SCPI, 12 % TTC 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 2020 : 13 718,03 €

Les frais de souscription sont neutres dans la constitution du résultat de la Société. Ces frais sont en effet amortis intégralement par un prélèvement équivalent sur la prime d'émission inscrit en produits sous la rubrique « transferts de charges ». Ils s'établissent au titre de l'exercice 2020 à :

- commission de souscription : 2 143 440,00 €
 - de frais de constitution de la SCPI : - €
- Les diverses charges d'exploitation, soit 42 809,79 €, sont constituées notamment :
- des honoraires du commissaire aux comptes : 5 600,00 €
 - des honoraires comptables : 12 500,00 €
 - des frais divers (rapport annuel, bulletin trimestriel ...) : 3 891,54 €
 - de frais postaux : 2 538,89 €
 - de services bancaires : 1 519,20 €
 - du coût du dépositaire : 10 000,00 €
 - de la cotisation AMF : 131,48 €
 - de la CFE : - €
 - des jetons de présence : - €
 - des pertes sur créances irrécouvrables : - €
 - de la TVA non récupérable : 6 627,08 €
 - des charges de gestions courantes : 1,60 €

Dotations aux amortissements et provisions

Elles sont constituées essentiellement de :

- la dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles, soit : 497,27 €
- l'ensemble des dotations aux provisions pour créances douteuses, soit : - €
- la dotation pour risques et charges, soit : - €

Produits financiers

- Ils sont constitués principalement par :
- les autres produits financiers : 0,21 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS AU 31 DECEMBRE 2020

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Adresse	Acquisitions immobilisées hors travaux	Travaux 2019	Travaux immobilisés au 31/12/2019	Total immobilisation locatives en 2019	Travaux 2020	Travaux immobilisés au 31/12/2020	Total immobilisation locatives en 2020	Valeur vénale hors droits	Droits
PAU (64) - 10, rue Carnot	360 000	1 119 725	1 119 725	1 479 725	1 044 216	2 163 941	2 523 941	-	-
MULHOUSE (68) 33, rue de l'Horticulture	1 070 000	2 288 572	2 288 572	3 358 572	3 864 711	6 153 284	7 223 284	-	-
NANCY (54) - 6, rue Jeannot	520 000	785 820	785 820	1 305 820	774 251	1 560 071	2 080 071	-	-
NIMES (30) - 13, rue Bernard Aton	1 050 000	880 528	880 528	1 930 528	1 350 096	2 230 624	3 280 624	-	-
ROQUEBRUNE CAP MARTIN 121 avenue des Orchidées	6 000 000	-	-	-	2 440 046	2 440 046	8 440 046	-	-
NARBONNE - 10 rue Viollet Le Duc	1 000 000	-	-	-	102 431	102 431	1 102 431	-	-
TOTAL	10 000 000	5 074 646	5 074 646	8 074 646	9 575 751	14 650 397	24 650 397	23 520 798	1 622 935

Le détail des expertises immobilières est tenu à la disposition des associés de la SCPI URBAN PIERRE N°5, 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.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Adresse	Date d'acquisition	Prix Acquisition	Amortissement	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
SAINT-RAPHAEL - 263 avenue Frédéric Mistral USUFRUIT	16/12/2020	237 251	-494	236 757	-	-
TOTAL	-	237 251	-494	236 757	300 000	20 700

5. ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020,
- 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 de la SCPI,
- Indemnité du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales,

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION – Approbation des rapports et des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020

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 2020 ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

DEUXIÈME RÉOLUTION – 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 RÉOLUTION - Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉOLUTION – Renouveau de la confiance accordée au Conseil de Surveillance

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

CINQUIÈME RÉOLUTION – Approbation et répartition des résultats de l'exercice 2020

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2020, soit -61 547,98 euros (-0,84 €/part), au report à nouveau antérieur, -76 256,35 euros [-1,04 €/part]. Le report à nouveau pour l'exercice 2021 s'élèvera, post-affectation, à un montant de -137 804,33 euros [-1,87 €/part].

SIXIÈME RÉOLUTION – 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 31 236 180,90 €, soit 424,19 € par part,
 - la valeur de réalisation de 30 169 825,72 €, soit 409,70 € par part,
 - la valeur de reconstitution de 36 151 660,02 €, soit 490,94 € par part,
- approuve lesdites valeurs de la Société au 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉOLUTION – Indemnités du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil de Surveillance, décide de ne pas verser d'indemnité aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021, sans préjudice du remboursement de tous frais de déplacement et d'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres.

HUITIÈME RESOLUTION – 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 2 000 000 euros.

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 RÉOLUTION - 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 prévus par la loi.

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.

Pour les personnes physiques, les premiers, qualifiés de « Revenus Fonciers » sont soumis à l'Impôt sur le revenu en cette qualité. 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 2016 sera pris en compte pour le calcul de l'impôt du souscripteur à payer en 2017 sur ses revenus de 2016. 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

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses

Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, overlaid on a faded background image of a multi-story building with balconies and a street scene.



Visa de l'AMF délivré à la note d'information : n°19-06 en date du 26/04/2019



Urban Premium

Société de gestion de portefeuille URBAN PREMIUM agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n° GP 1000021

Mail : infos@urban-premium.com

www.urban-premium.com

10 rue du Chevalier Saint George • 75001 Paris

Tél. : 01 82 28 99 99 • Fax : 01 44 70 91 49