



Urban Premium

URBAN PIERRE n°5

Société Civile de Placement en Immobilier - DÉFICIT FONCIER

Bulletin Trimestriel d'Information n°11

Période analysée : 2^e trimestre 2022 // Période de validité : 3^e trimestre 2022

ÉDITO

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la **SCPI URBAN PIERRE N°5** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Ce deuxième trimestre a été marqué par **l'acquisition d'un nouvel actif immobilier situé à Saint Paul de Vence – 1087 Chemin du Cercle**. Un descriptif détaillé de cette acquisition vous est présenté dans la section **FOCUS ACQUISITION** du présent bulletin.

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

La livraison du dernier appartement de l'immeuble acquis à Roquebrune-Cap-Martin est intervenue lors de ce trimestre. Vous trouverez dans ce bulletin les informations concernant la livraison de cet immeuble ainsi que les photos dans l'onglet « Nos réalisations » du site internet d'Urban Premium (www.urban-premium.com).

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

Par ailleurs, le 2^e trimestre 2022 a été marqué par 9 locations d'appartements sur votre SCPI. Au 30 Juin 2022, sur les 55 lots livrés de la SCPI, 46 sont loués.

Enfin, vous avez reçu dans le courant du mois de mai, le rapport annuel de l'exercice 2021 de votre SCPI URBAN PIERRE N°5. Dans ce rapport figure les chiffres clés, les faits marquants de l'année écoulée ainsi que les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI.

Lors de cette Assemblée Générale qui s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin 2022, l'intégralité des résolutions a été adoptée à la majorité des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Vous pouvez retrouver la liste des résolutions de cette Assemblée Générale Mixte au verso de ce bulletin.

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 social**
50 281 351,29 euros
- **Visa AMF n°19-06**
du 26/04/2019
- **Société de Gestion**
URBAN PREMIUM
- **Agrément AMF**
GP-10000021 du 08/06/2010

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022
Nombre d'associés	1 059	1 523*	1 525*	1 526*
Nombre de parts	73 638	119 453	119 453	119 453
Mouvements de parts	35 724	45 815	-	-
Capitaux collectés en euros	36 774 275	59 681 775	59 681 775	59 681 775

* L'évolution du nombre d'associés est due au traitement de successions.

MARCHÉ DES PARTS

	Exercice 2020	Exercice 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Émission parts nouvelles	35 724	45 815	-	-
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.

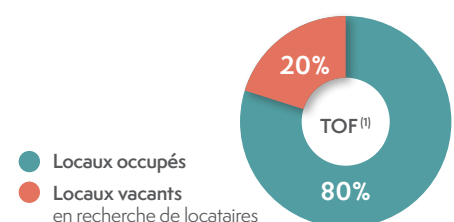
DISTRIBUTION

La SCPI URBAN PIERRE N°5 n'a commencé à percevoir des loyers qu'à partir du 2nd semestre 2021, après la mise en location des immeubles acquis au 4^e trimestre 2019.

Les potentiels acomptes sur dividendes sont envisagés à compter du 2nd semestre 2022.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.



(1) Le TOF exprimé ici porte sur les lots d'habitation, de commerce et de bureaux livrés de votre SCPI. Il intègre les immeubles livrés en 2021 sis à Roquebrune-Cap-Martin, Nancy, Pau ainsi que l'immeuble de Nîmes livré en début d'année 2022. Le patrimoine de la SCPI URBAN PIERRE N°5 est actuellement en cours de constitution et 8 immeubles sont actuellement en cours de rénovation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Nous vous invitons à vous rendre sur notre site internet 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.

www.urban-premium.com

PATRIMOINE DE LA SCPI

Votre SCPI est livrée de 55 lots sur les 176 lots que comptent votre SCPI, soit 30,4% de son patrimoine.

Adresse	Date	Nombre de lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition du foncier hors droit	Situation locative au 30/06/2022
Nîmes (30) 13, rue Aton	26/12/2019	10 logements 5 places de stationnement	600 m ² et 76 m ² de terrasses/balcons et 33 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 050 000 €	Immeuble intégralement loué
Mulhouse (68) 33, rue de l'horticulture	30/12/2019	30 logements 21 places de stationnement	1 672 m ² et 174 m ² de jardins et 158 m ² de terrasses	1 070 000 €	En cours de rénovation
Nancy (54) 6, rue Jeannot	30/12/2019	8 logements	357 m ² et 115 m ² de jardins avec terrasse	520 000 €	Immeuble intégralement loué
Pau (64) 10, rue Carnot ⁽¹⁾	30/12/2019	11 appartements ⁽¹⁾ 2 commerces ⁽¹⁾	665 m ² (dont 132 m ² de commerce) et 55 m ² d'annexes commerciales et 18 m ² de balcons/terrasses et 22 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	360 000 €	5 appartements vacants ⁽¹⁾ 1 commerce vacant ⁽¹⁾
Roquebrune-Cap-Martin (06) 121, avenue des orchidées	07/02/2020	23 appartements 35 places de stationnements	1057 m ² , 452 m ² de balcons/terrasses et 65 m ² de jardins	6 000 000 €	2 appartements vacants
Narbonne (11) 10, rue Viollet Le Duc	30/11/2021	1 appartement	42 m ²	280 000 €	1 appartement vacant
Saint-Raphaël (83) 263, avenue Frédéric Mistral	28/12/2020	19 appartements	1028 m ² , 17 m ² de terrasses	1 000 000 €	En cours de rénovation
Saint-Raphaël (83) 263, avenue Frédéric Mistral	21/12/2020 ⁽²⁾	9 appartements ⁽³⁾ 20 places de stationnements	754 m ² , 141 m ² de terrasses	736 160 €	En cours de rénovation
Montauban (82) 25, rue de la Résistance	05/01/2021	10 appartements 1 commerce	657 m ² (dont 161 de commerces) et 30 m ² d'annexes commerciales et 75 m ² de balcons/terrasses	295 000 €	En cours de rénovation
Toulon (83) 8, rue Emile Zola	05/11/2021	6 appartements 1 commerce	541 m ² (dont 81 de commerces) et 30 m ² de balcons et 21 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	1 150 000 €	En cours de rénovation
Tours (37) 96-100, boulevard Royer	10/12/2021	31 logements 20 places de stationnements	1 661 m ² , et 151 m ² de balcons/terrasses	2 500 000 €	En cours de rénovation
Pau (64) 29, boulevard Recteur Jean Sarrailh	28/02/2022	14 logements et 26 stationnements	634 m ² , 71 m ² de balcons et terrasses et 47 m ² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	129 600 €	Rénovation à venir
Saint-Paul-de-Vence (06) 1087, chemin du Cercle	05/04/2022	5 logements ⁽³⁾ 15 places de stationnements	771 m ² , 185 m ² de terrasses, 395 m ² de jardins privatifs	401 596 €	Rénovation à venir
TOTAL		172 logements 4 commerces 142 places de stationnement	10 065 m² (dont 374 m ² de commerce) et 85 m² d'annexes commerciales et 777 m² de jardins et 1 374 m² de terrasses/balcons et 123 m² de surfaces < à 1,8 m de hauteur	15 492 356 €	

(1) - La SCPI URBAN PIERRE N°5 détient 40% de cet immeuble sous la forme d'une indivision. Les données correspondent à la quote part détenue. L'immeuble compte en tout 27 logements (1 333,35 m²), 4 commerces (329,60 m²) dont deux sont loués.

(2) - 6 logements et 13 parkings ont été acquis le 09/06/2021 pour une surface habitable d'environ 511 m² et 141 m² de terrasses - (3) - Droits réels immobiliers

FOCUS LIVRAISON



ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN - Orchidée

Le 24 mai 2022, la SCPI URBAN PIERRE N°5 a procédé à la livraison de l'appartement acquis le 30 novembre dernier au sein de l'immeuble situé 121, avenue des Orchidées.

Cet appartement équipé d'une climatisation développe après rénovation une surface de 41,7 m² habitables. Il est agrémenté d'un jardin de 27,6 m².

■ Arbitrage. Néant

■ **Vie juridique de la SCPI.** L'Assemblée Générale Mixte de la SCPI URBAN PIERRE N°5 s'est tenue en seconde convocation le mardi 28 juin à 9h30, au siège de la SCPI, 38 rue Jean Mermoz à PARIS (75008).

Cette Assemblée avait pour objet de délibérer sur l'ordre du jour ci-dessous :

Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des rapports et des comptes annuels 2021,
- 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 2021,
- Approbation des valeurs comptable (423,65 €/part), de réalisation (415,56 €/part) et de reconstitution de la société (497,58 €/part), Indemnités du Conseil de Surveillance,
- Approbation du montant maximal d'emprunt contractable par la SCPI,
- Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Assemblée Générale Extraordinaire :

- Modification de la commission de gestion et modification corrélative de l'article XVIII.2. B) des statuts de la Société,
 - Proposition de réduction du capital social motivée par des pertes,
 - Affectation partielle de la prime d'émission au compte report à nouveau,
 - Modification de l'article VI « Capital de constitution » des statuts de la Société,
 - Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.
- Ainsi l'Assemblée Générale a autorisé la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite au changement du régime de TVA applicable à la commission de gestion et décide, que le montant de la commission de gestion est ainsi fixé à 12 % TTI au lieu de 12 % TTC et se décompose comme suit :
- 6 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} et -f du Code Général des Impôts) au titre de la gestion administrative de la société ;
 - 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors

FOCUS ACQUISITION



ST-PAUL-DE-VENCE (06) - 1087, Chemin du Cercle

Date d'acquisition : 5 avril 2022

L'acquisition porte sur un droit réel immobilier d'une belle demeure méditerranéenne de 771 m² avec piscine, localisée sur les hauteurs de Saint Paul de Vence. Le projet consiste en la création de 5 logements familiaux (T5 et T6) pour environ 771m² habitables. Les logements disposeront de jardins et de terrasses. 15 places de stationnements seront présentes à terme sur l'emprise foncière.

taxes encaissés et des produits financiers nets, au titre de la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenues par la SCPI

■ **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 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 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 cession 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

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 :
38, rue Jean Mermoz - 75008 Paris

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

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